

## السكن العشوائي في المدن الفلسطينية: الواقع والتداعيات (1967 - 2013)

مسلم فايز أبو حلو(\*)

**ملخص:** تستعرض هذه الدراسة إشكاليات تحديد مفهوم السكن العشوائي، ومضمونه، ومعايير تحديده في الأراضي الفلسطينية، في محاولة للتوصل إلى معايير لتحديد حجم هذه الظاهرة، والكشف عن مضامينها وتداعياتها. وتحاول الكشف عن نتائج ظاهرة السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية، وما ترتب عليها من نتائج، وواكبتها من تداعيات، على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والسياسية. وتقوم على دراسة حالة لخصائص السكان والمساكن، ومستويات راحة النزلاء، في مناطق السكن العشوائي في محافظة القدس، كنموذج للسكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية المحتلة، في محاولة لفهم التطور التاريخي لظاهرة السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية، ولتعرف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان هذه المناطق، وتقييم مستويات راحة النزلاء، وتحديد العوامل المسببة للظاهرة. لتحقيق ذلك اعتمدت الدراسة على بيانات ومعلومات منشورة وغير منشورة من مصادر مختلفة، وتناولت دراسة نماذج عن هذه التجمعات، من خلال دراسة ميدانية جمعت خلالها معلومات، وبيانات تتعلق بخصائص السكان والمساكن، ومستوى راحتهم لحالتين دراسيتين، من خلال استمارة خاصة أعدت لغرض الدراسة، وزعت وفق عينة عشوائية طبقية منتظمة، غطت 10% من مجتمعي الدراسة، استخدم لتحليلها الإحصاء الوصفي والتحليلي، وبينت نتائجها أن أسباب الظاهرة، وأبعادها، وتداعياتها ترجع - في المقام الأول - إلى أسباب سياسية. وأوضحت أن استمرار إسرائيل بسياساتها واستراتيجياتها تجاه التجمعات السكانية الفلسطينية بشكل عام، ومنطقة القدس بوجه خاص، سيضعاف من

---

(\*) أستاذ جغرافيا السكان والإسكان المشارك، جامعة القدس، فلسطين المحتلة،

musallamhel44@gmail.com

نمو هذه الظاهرة. كما أن غياب سياسة وطنية للإسكان، سيؤدي أيضاً إلى زيادة تداعيات هذه الظاهرة سلباً. لذلك أوصت الدراسة بضرورة الإسراع في اتخاذ حلول سريعة آنية وطويلة الأجل، مع ضرورة التركيز على حل الوضع السياسي دون إهمال للواقع القائم في ظل تعثر الحلول السياسية.

**المصطلحات الأساسية:** السكن غير المنظم، راحة النزلاء، الازدواجية الحضرية، السياسات السكانية، الأراضي الفلسطينية، السكن العشوائي.

## 1- المقدمة:

أدى النمو الحضري المتسارع في العديد من الدول النامية عامة، والدول العربية خاصة، إلى مشكلات اقتصادية، واجتماعية، وبيئية، وصحية، وأمنية، هددت حياة المواطنين فيها، وفي المناطق المجاورة لها. وأصبحت ظاهرة السكن العشوائي "السكن غير المنظم"، ظاهرة البيئات الحضرية الأولى التي لا تقبل الجدل؛ لما تشهده من اطراد غير مسبوق في سرعة معدلات نموها، أو في طبيعة خصائصها الفيزيائية والاجتماعية. فضلاً على ما واکبها، أو نجم عنها من تداعيات، انعكست سلباً على سكانها وسكان البيئات المجاورة لها.

أما مثار الاهتمام بموضوع تسارع معدلات النمو الحضري في العالم، الذي تقدره المصادر المختصة بنحو نصف سكان العالم، والذي يستأثر بنصيب الأسد منه كل من دول العالم الثالث، و دول الوطن العربي، (Geoffrey, 1977)، فيعزى إلى ما رافقه من تسارع في نمو لظاهرة السكن العشوائي في تلك المناطق. ففي الوقت الذي تقدر فيه الدراسات الحديثة أن 40%-60% من سكان العواصم العربية يقطنون في مناطق السكن العشوائي (قاسم الربداوي، 2012: 461)، تشير أيضاً إلى أن نصيب الوطن العربي من هذه الظاهرة يقدر بنحو 20%-30% من الرصيد السكاني فيه في عام 2004 (عبد الله النعيم، 2004). ومع ذلك فإن المشكلة لا تقتصر على حجم ظاهرة السكن العشوائي فحسب، بل تتعداه إلى ما نجم عنها من أنماط، وما أفرزته تلك الأنماط من نتائج وتداعيات متنوعة، بات من الصعب إجراء تعميمات لواقعها أو تداعياتها، (مصطفى موسى، 2010).

تعزو كثير من المصادر أسباب ارتفاع نسب سكان العشوائيات في المدن العربية إلى تنامي ارتفاع موجات الهجرة من الريف إلى المدينة، أو كنتيجة للهجرة الاقتصادية والسياسية التي فرضتها الظروف الاقتصادية والعسكرية في كثير من الدول، (إياس الدايري، 2007؛ زينب البلداوي، 2008). في الوقت ذاته تشير تلك

المصادر إلى أنه على الرغم من اتساع الأنماط الزمانية لظاهرة الحضرنة - الازدواجية الحضرية كما يروق لبعض الباحثين تسميتها - بالتسارع والعفوية، فإن انتشارها المكاني يتسم بالتركز والعشوائية، وإن كان أكثر وضوحاً في أحشاء المدن وعلى هوامشها؛ مما يؤثر سلباً في مورفولوجيتها البيئية الحضرية وفي مستقبل تشكيلها، (هناء الجوهري، 2008).

إن ما تشهده جميع العواصم والمدن الرئيسية في دول العالم الثالث من استمرار لعمليات النمو الحضري الزائف، وما يواكبه من مشكلات بات مسألة جديرة بالاهتمام. بل من أكثر المسائل حاجة للتدخل والعلاج. كيف لا ونحن نعلم أن 30% من سكان البيئات الحضرية في العالم يعيشون في أحزمة البؤس والفقر في ظروف سكنية واجتماعية واقتصادية بائسة. (الأمم المتحدة، 2002).

إن إغفال تسارع نمو هذه البيئات من حيث الحجم والمضامين الفيزيائية والاجتماعية والاقتصادية، وما يتمخض عنها من تداعيات نفسية، واجتماعية، وأخلاقية، وأمنية، وما يترتب عليه من حرمان ساكني هذه البيئات من أبسط الحقوق التي كفلتها جميع التشريعات والقوانين، ونعني بذلك حق السكن، وحق السكنية، وحق الاستقرار والراحة، الذي يعني غيابه أو الانتقاص من الحدود الدنيا له، تداعيات سلبية على المستويين الفردي والجماعي، ومؤشر فوضى وعدم استقرار، ويستدعي تكثيف الجهود والتعاون الأممي لوضع حلول للمشكلات التي تواجهها هذه البيئات.

لقد أثارت عمليات النمو المتسارع للتجمعات السكانية العشوائية في دول الوطن العربي، التي تحتل ثالث أعلى نصيب حضري وثناني أعلى معدل نمو حضري بين دول العالم - قلقاً متزايداً، أكدته العديد من الدراسات والأبحاث، (عبد الكريم مصطفى، 2012؛ مصطفى موسى، 2010؛ معن الشبلي وآخرون، 2009؛ زينب البلداوي، 2008؛ كمال سلطان، 2007). فقد أشارت تلك الدراسات إلى أن ما يقرب من 70%-80% من المساحات المبنية التي أضيفت في المدن الرئيسية في معظم دول الوطن العربي خلال العقود الثلاثة الماضية - كالحال في القاهرة، ودمشق، والرياض، والرباط، وعمان، وبغداد - يصنف تحت بند المباني العشوائية (وحدة الحنكاوي وآخرون، 2012). ومما يسترعي الانتباه في هذا الموضوع أن ظاهرة السكن العشوائي لم تعد ظاهرة تقتصر على المدن، بل انتقلت إلى الأرياف؛ الأمر الذي يثير مخاوف مستقبلية ستترتب على ذلك.

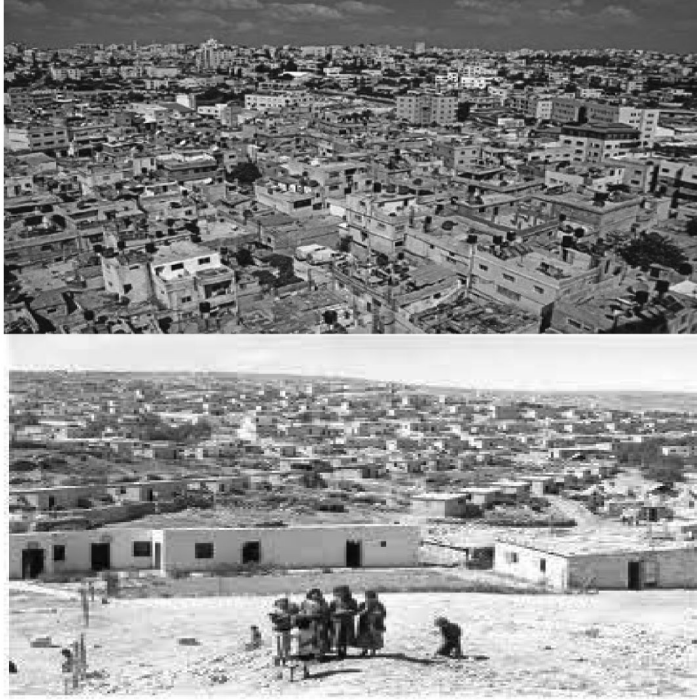
أما على صعيد الواقع الفلسطيني، فما يلفت النظر في هذه الظاهرة يكمن في اختلاف المشهد المترتب على تسارع معدلات النمو الحضري، سواء من حيث الأسباب، أو النتائج، بل حتى في الانتشار المكاني إلى حد ما، في حين يتفق المشهد إلى درجة كبيرة في المضمون. ففي الوقت الذي ترجع فيه أسباب النمو المتسارع للتحضر عالمياً إلى ارتفاع معدلات الهجرة الريفية للمدن، و تتسم نمو ظاهرة الحضرة المزيفة بالطوعية، والعفوية، وعدم التخطيط. تعزى أسباب تنامي هذه الظاهرة في الأراضي الفلسطينية، إلى سياسات التهجير القسري، والإحلال الديمغرافي، والتطهير العرقي، التي تمارسها سلطات الاحتلال الإسرائيلي على أرض فلسطين منذ عام 1948 حتى الوقت الحاضر.

وعليه، يظل مستقبل هذه الظاهرة وتداعياتها في فلسطين هو الأخطر. فما تكشف عنه دراسات التحليل التاريخي لعمليات التوطين والتأهيل للاجئين الفلسطينيين في الأراضي الفلسطينية، وما تتضمنه مخططات وإجراءات التنظيم الهيكلي للتجمعات الفلسطينية المحتلة من قبل سلطات الاحتلال، وما نصت عليه القوانين والتشريعات والأوامر العسكرية التي أصدرتها سلطات الاحتلال بعد عام 1967، هي الموجّه والمتحكم بواقع هذه الظاهرة ومستقبلها.

## 1-2- مشكلة الدراسة:

لقد أدى إقامة 31 مخيماً للاجئين في أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة من قبل وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين، التي تؤوي حالياً نحو 16,2% من سكان الضفة الغربية، و 31,3% من سكان قطاع غزة (معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)، 2007: 3)، إلى وجود تكدس سكاني واضح في تلك البيئات فاقت كثافته 4000 نسمة/كم<sup>2</sup>، وشكلت أساساً بدايات ظهور مشكلة السكن العشوائي؛ تلك المخيمات التي أقيمت كمساكن مؤقتة للاجئين بمساحات محدودة، وإمكانات تلبي حاجات مؤقتة، هي الآن، وبعد توسع محدود في مساحاتها وبطرق - في أغلبها - غير قانونية، وبعد مضي أكثر من ستين عاماً، هي ذاتها التي تحوي عشرة أضعاف سكانها في الضفة الغربية ونحو خمسة أضعاف أعداد سكانها في قطاع غزة عند فترة إنشائها. فقد ارتفع عدد سكان هذه المخيمات من نحو 162,117 نسمة عند إنشائها في مطلع الخمسينيات من القرن الماضي ليصل إلى نحو 737,556 نسمة في عام 2012، في حين لم تتسع مساحة هذه المخيمات إلا بنسبة الضعف

في مخيمات قطاع غزة، وبنسبة نحو 25% في مخيمات الضفة الغربية. تلك المخيمات هي التي باتت تبدو للمشاهد لها من الجو، وكأنها كتلة إسمنتية غير منتظمة الشكل والأبعاد، بعد أن ألغي ما خصص من أراضٍ للاستعمالات العامة، إلا ما كان ضرورياً جداً، تلك التي لا يعرف دروبها سوى ساكنيها؛ مما سهّل قربها من أراضٍ جرداء أو أراضٍ تملكها الدولة، أو ملكيات الأوقاف، أو التي تحاذيها أراضٍ مشاع - أن تنمو أفقياً لتلتصق بما جاورها من مدن وبلدات وتشكل فيما بعد إطارها الخارجي. (انظر الصورتين أدناه لمخيم قلنديا للاجئين الفلسطينيين، وقد شمل مدينة القدس بتسعة كيلومترات ويقع على الطريق الواصل بين مدينة القدس ومدينة رام الله والبيرة) (صورة: 1، 2).



صورة (1، 2): مخيم قلنديا في الخمسينيات من القرن الماضي وفي مستهل القرن الحادي والعشرين

إن ما تلا عمليات التهجير القسري للفلسطينيين، وما تبع ذلك من إجراءات للتهويد، ومن مصادرة للأراضي، ومن نشاطات استيطانية، وإجراءات فصل، وعزل،

وما تلا حركات الهجرة الفلسطينية الأولى من عمليات توطين مؤقت للاجئين، وما سنّ لاحقاً من قوانين لخدمة سياسات ومخططات احتلالية، هي جميعاً الأسباب المباشرة والحقيقية لظهور هذه الظاهرة واستمرارها كمسؤول مباشر ومشكّل رئيس لوجود ظاهرة السكن العشوائي وتداعياتها في الأراضي الفلسطينية.

إن ما يمكن استشرافه من خلال التمعن في ديناميكية التطور، وفي إطار البعد السياسي القائم والمتوقع، لن يكون - بالتأكيد - إيجابياً. فقد بات بحكم الأكيد فشل وقصور كل محاولات تحسين ظروف المعيشة في هذه البيئات التي تعد الأكثر كثافة سكانياً على صعيد العالم، والتي يستدل من المؤشرات المتوافرة عن ظروف السكن والمعيشة فيها - كما سنرى فيما بعد - إنها من ضمن البيئات السكنية السيئة في العالم إن لم تكن الأسوأ كذلك.

وعلى الرغم من سوء واقع نتائج النمو الحضري الزائف على الصعيد الفلسطيني، تبقى تداعيات هذه النتائج ومستقبلها هي الأهم؛ فهي الأكثر غموضاً، والأشد تعقيداً من مثيلاتها في المظهر والمضمون في دول العالم. وإن ما هو عليه الحال من انتشار للفوضى السكنية في الأراضي المحتلة يتم وفق سياسات وإجراءات مدروسة، تهدف - في جملتها - إلى تضيق الخناق على المواطنين، لإجبارهم طوعاً على الرحيل، في ظل غياب مؤسسات وطنية فاعلة قادرة على اتخاذ القرار، وتفرد المحتل في التخطيط والتنفيذ. وهذا هو محور اهتمام هذه الدراسة وما ستحاول توضيحه عند تناول موضوع أسباب ظاهرة السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية المحتلة.

### 1-3- أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى ما يأتي:

أولاً: استعراض واقع قطاع الإسكان الفلسطيني في الأراضي الفلسطينية المحتلة منذ عام 1967 حتى الآن.

ثانياً: الاطلاع على أسباب ظاهرة النمو السكاني العشوائي وواقعها، وأنماطها، وتداعياتها على مورفولوجية التجمعات الحضرية الفلسطينية.

ثالثاً: اقتراح خطوات أولية لبناء استراتيجيات وطنية للتعامل مع المناطق العشوائية في ضوء التجارب والخبرات الدولية والواقع الفلسطيني.

#### 1-4- هيكّل الدراسة:

لتحقيق الأهداف الواردة سابقاً، استُهلّت الدراسة بمدخل نظري استعرضت من خلاله أدبيات السكن العشوائي، واتجاهاته، وأسبابه، وانعكاساته الزمنية والمكانية؛ بهدف إبراز أهمية هذه المشكلة التي أصبحت مصدر قلق للسكان والبيئات المجاورة لهم، كما هي مصدر قلق للسياسة والمخططين ومتخذي القرار. إلا أن تفرد الحالة الفلسطينية - إلى حد كبير - في المظهر، والمحتوى والنمط، والتوزيع، والاتجاه، كما تفترض هذه الدراسة، كان السبب الرئيس في أن تنحو هذه الدراسة منحى جديداً - على حد زعم الباحث - في التصميم والتنظيم وفي منهجيتها. وعلى ضوء ذلك ستحاول الدراسة تناول ظاهرة السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية: واقعها، وأسبابها، وآثارها، ومستقبلها، من خلال دراسة الموضوعات الآتية:

1 - السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية: المفهوم، الواقع، الأسباب، والتداعيات.

2 - قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة.

3 - الخطوات الأولية لبناء استراتيجية وطنية لمعالجة ظاهرة الإسكان العشوائي في الأراضي الفلسطينية.

#### 1-5- منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة منهجية نظرية تقوم على استقصاء أدب العشوائيات، وجمع البيانات والمعلومات لتحقيق الهدف الأول من الدراسة. تلا هذه المرحلة توظيف منهج دراسة الحالة من خلال اختيار نموذجين لتجمعين عشوائيين في محافظة القدس، وأجريت دراسة ميدانية لهما، لتعرف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكانهما، ولتعرف الخصائص الطبيعية للمساكن وملكيتهما فيهما. تم ذلك من خلال استخدام الباحث استمارة خاصة لجمع البيانات، بالإضافة إلى الدراسة الميدانية للمنطقتين من أجل استطلاع آراء السكان حول الظروف الاجتماعية والاقتصادية وراحة النزلاء، واحتوت الاستبانة على عدد من الأسئلة الخاصة بالسكن وظروف السكن، وبيانات عن الأسرة والحالة الاجتماعية والاقتصادية، بالإضافة إلى حصر المباني والمساكن والخدمات والمرافق بمنطقتي الدراسة والمشكلات التي يعانيها أصحاب هذه المساكن. وقد اختيرت عينة عشوائية طبقية لمنطقتي الدراسة شملت

200 أسرة، قدرت بـ 10% من عدد الأسر في تلك المناطق. واستخدمت مناهج الوصف العلمي والتحليل الإحصائي للبيانات الفيزيائية والديمغرافية لإجلاء الصورة ولتوفير معطيات تمكن من التوصل إلى استنتاجات رقمية تشكل منطلقاً لرسم مدخل لاستراتيجيات العلاج أو التطوير.

#### 1-6- الدراسات السابقة:

احتلت الموضوعات ذات الصلة بالنمو الحضري - على جميع المستويات العالمية والمحلية والإقليمية - الصدارة منذ مطلع السبعينيات من القرن الماضي. وزخرت أدبياتها بكم هائل من الدراسات والأبحاث، وأولت الهيئات والمؤسسات هذه الدراسات والأبحاث اهتمامها، ونظمت لدراساتها ومناقشتها العديد من المؤتمرات والندوات والحلقات الدراسية، وشرّعت على ضوء توصياتها العديد من القوانين والأنظمة، وصيغت مقترحات الحلول واستراتيجيات التصدي لحل آثارها ومعالجتها، ومع ذلك فإننا - في هذا المقام - لسنا بصدد استعراض لها بل ستكتفي هذه الدراسة بتأكيد أهمية هذه الظاهرة من خلال استعراض بعض الجهود الدولية والإقليمية والمحلية لتأكيد صحة ما ذكر، وللاستفادة منها في اقتراح خطوات أولية لبناء استراتيجية وطنية لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية المحتلة، وليس بقصد تحليل أو تصنيف لهذه الدراسات، فالمجال لا يتسع لذلك، فضلاً عن أن ذلك ليس من مجال اهتمام هذه الدراسة.

لا بد من إدراك ما تمخض عن عمليات التحضر السريع من ظواهر سلبية في البيئات الحضرية من قبل العلماء والباحثين على المستوى العالمي، وبخاصة ما واكب عمليات التحضر الزائف من انتشار سريع لظاهرة السكن العشوائي غير المنظم؛ حيث تشير المصادر والدراسات المختلفة إلى أن 50% - 80% من الإسكان المنتج في التجمعات الحضرية في دول العالم النامي من نوع السكن العشوائي، وأن نحو مليار نسمة من سكان العالم هم سكان عشوائيات في عام 2009م، كما ورد على لسان الأمين العام السابق للأمم المتحدة كوفي عنان (الأمم المتحدة، 2009)، وأن هذا الرقم سيتضاعف بحلول عام 2030، وأن 43% من سكان المدن النامية، و72% من سكان مدن إفريقيا جنوب الصحراء، و 58% من سكان مدن جنوب ووسط آسيا يعيشون في عشوائيات (الموسوعة الجغرافية، 2009)، وذلك يعني أن نحو ثلث سكان العالم ومعظم مدن العالم النامي ستكون محاطة بأحزمة البؤس والفقر التي تشكلها



هذه العشوائيات. ومن ثم فإن عواصم الدول العربية والمدن الرئيسية فيها، التي تشهد نمواً سريعاً في سكانها بسبب تسارع معدلات الهجرة والنمو الطبيعي للسكان فيها ستواجه تحديات جسيمة تفوق إمكانياتها ومواردها المتاحة. وستتمثل هذه التحديات في مجالات متنوعة، أهمها توفير السكن اللائق والخدمات اللائقة لسكان تلك المناطق. وسيكون حل هذه المشكلات من خلال الاتجاه إلى البناء العشوائي الذي بات المشهد الأوضح في معظم هذه العواصم والمدن الكبرى، أمثال القاهرة وبغداد والرياض ودمشق وعمان (إياس الدايري، 2007).

في الوقت نفسه تشير أدبيات السكن العشوائي - على اختلاف مضامينها - إلى أن تحديات توفير المسكن، والأمن الاجتماعي، وارتفاع معدلات البطالة، ونقص الخدمات التعليمية، والصحية، والمرافق الحيوية، كالماء، والكهرباء، ووسائل الاتصال، والنقل؛ تلك التحديات الناجمة عن تفشي هذه الظاهرة وتناميها، باتت تتطلب جهوداً مضاعفة من قبل المؤسسات الدولية والإقليمية والمحلية لمواجهة هذه الظاهرة الخطرة شكلاً ومضموناً، وبات واقعها وآثارها مصدر قلق دائم يؤرق مضجع المواطن والمسؤول في هذه البيئات على حد سواء، ولا بد أمام ذلك من وقف هذا التضخم العضال الذي سيؤدي تفشيهِ إلى نقم على البشرية جمعاء.

من هنا كثفت أكبر المؤسسات الدولية وأشملها، (الأمم المتحدة)، جهودها في هذا المجال، ومن خلال مؤسساتها المختصة، وأولت هذا الموضوع اهتماماً خاصاً منذ مطلع السبعينيات من القرن المنصرم؛ فعقدت العديد من المؤتمرات، والندوات، وورش العمل، وسنت العديد من القوانين والتشريعات، وأعدت كما هائلاً من الأبحاث والدراسات، على جميع المستويات، لفهم المشكلة وعلاجها. ولم تتوقف الجهود بل ما زالت مستمرة، إلا أن المشكلة بقيت قائمة، بل لربما أنها ازدادت تجذراً وعمقاً، واتسعت مكاناً، وتنوعت بنياناً، وتعددت شكلاً ومضموناً.

أما على الصعيد العربي فقد تناولت دراسات عديدة قضايا تتعلق بظاهرة السكن العشوائي، منها على سبيل المثال لا الحصر: (أحمد أبو الهيجا، 2001؛ هناء الجوهري، 2008؛ معن الشبلي وآخرون، 2009؛ مصطفى موسى، 2010؛ قاسم الربداوي، 2012؛ وحدة الحنكاوي وآخرون، 2012)، توزيعها الجغرافي، وحجمها، وتطورها المكاني والزمني، وناقشت أخرى أهم المشكلات المترتبة عليها، وقدمت حلولاً ومقترحات لعلاجها، أو للحد من آثار تفشيها. كما تطرقت إلى أنماطها

وأسسها العامة، والمفاهيم الأساسية لتطويرها، وقدم البعض منها تصنيفاً لها، وتوصيفاً واقعياً لبيئتها، وخصائص ساكنيها، وتعمقت في الكشف عن أسباب نشأتها، وفي وضعها القانوني والتشريعات التنظيمية لها، وأجمع غالبيتها على أن غالبية سكان هذه البيئات قد وفدوا إليها من الريف، وأن معظم هذه البيئات تفتقر إلى الخدمات والمرافق العامة، وتفتقر مخططاتها إلى معايير هندسية ومعمارية تفضي إلى خصائص بصرية وجمالية مقبولة. (إيمان المصري، 2012: 5-11).

وعلى الرغم من تكثيف الجهود لإيجاد حلول معقولة على الأقل منذ إعلان الأمم المتحدة عام 1982، واعتبار هذا العام عام السنة العالمية لتوفير السكن للمشردين (IYSH)، واستمرار الجهود الدولية والإقليمية في العمل لوضع الحلول لمشكلة العصر والحضارة المعاصرة، وإدراج موضوع المأوى الملائم في مؤتمر جوهانسبيرغ المنعقد عام 2002 ضمن الشروط الستة الأساسية للتنمية المستدامة، وتوالي إدراج موضوع تحقيق استراتيجية توفير المسكن في جميع نشاطات المؤسسات الدولية والإقليمية والمحلية المعنية بهذا الموضوع بعد ذلك - فإن ما تحقق حتى الآن لم يكن بمستوى الطموح، وعلى الرغم من تأكيدات منظمات الأمم المتحدة المختصة أهمية وأولية تبني استراتيجيات متطورة للوصول إلى مدن خالية من الأحياء الفقيرة كأحد أهم شروط تحقيق التنمية المستدامة، فإن هذه الاستراتيجية لم تكن فاعلة بالقدر المطلوب، ولم تستطع الوصول إلى فقراء المناطق الحضرية؛ لأن تأثيرها الإيجابي لم يستطع مسايرة التحول السريع نحو الحضرة على الرغم من تحقيق بعض النجاحات، (الأمم المتحدة، 2002: 8-9). وبناء على ذلك تولي مؤسسات الأمم المتحدة جهودها الحثيثة لتبني استراتيجيات تضمن - على الأقل - تطوير المأوى للفقراء في المناطق الحضرية بعد أن أصبح علاج المشكلة بشكل جذري أمراً صعب التحقيق.

لقد أولت العديد من المؤسسات العلمية، والمنظمات الدولية والإقليمية، ومراكز البحوث اهتمامها بموضوع التنمية الحضرية والمدنية ومشكلات الإسكان الحضري وغيرها من الموضوعات ذات العلاقة بالحضر وانعكاساته، وسلطت الضوء، وأجرت الدراسات والأبحاث، وعقدت المؤتمرات والندوات حول موضوعات التنمية الحضرية بكل مضامينها وأبعادها (عبد الله النعيم، 2004). ونظمت العديد من المؤتمرات واللقاءات الدولية (مؤتمر الترابط بين الريف والحضر، القاهرة 2005، ومؤتمر تنمية المدينة العربية، القاهرة 2006، وغيرها). وأكدت أن ظاهرة السكن

العشوائي من أهم القضايا حجماً وأبعاداً وضرورة في المتابعة والتشخيص وإيجاد الحلول المناسبة.

## 2- السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية:

نظراً لخصوصية الوضع الفلسطيني في هذا المجال، لا بد بداية من تحديد التعريف الرسمي المعتمد فلسطينياً لمفهوم السكن العشوائي، واستعراض أسباب نشأته وأنماطه عالمياً وفلسطينياً، كمدخل لدراسة التطور الزمني والمكاني لهذه الظاهرة وآفاق تطورها.

### 2-1- مفهوم السكن العشوائي:

ليس من السهل تحديد مفهوم العشوائيات وإيجاد ضبط منهجي للمصطلح على مختلف الصعد: العالمية، أو الإقليمية، حتى المحلية؛ فقد واجه المعنيون بموضوع العشوائيات السكنية، وجهات الاختصاص المهنية بهذا الموضوع، التي تملك دراية عالية فيه، صعوبات جمة في تحديد المفهوم والمنهجية. وتنوعت الرؤى والمفاهيم بناءً على اختلاف وجهات النظر، وراوحت بين اعتبار مفهوم العشوائيات مرادفاً لفظياً لمفاهيم: Squatter Settlement or Shanty Towns or Slums وبين ذلك كله مجتمعاً؟. وذهب البعض إلى أبعد من ذلك، بحيث اعتبرها أنماطاً جديدة، أو أحياءً متدنية متأخرة.. إلخ. ومن هنا لن نستطيع ضبط ذلك إلا بتحديد المناطق التي نقصدها بالفعل. هذا يعني أن غموضاً ما زال يكتنف تحديد المفهوم. فهناك من يرى أن العشوائيات ليست نمطاً واحداً، وقد أثبتت الدراسات في مناطق مختلفة من العالم ذلك. وتوصلت الدراسات السابقة إلى وجود أنماط متعددة متنوعة بالغة التعقيد. في الوقت نفسه كشفت هذه الدراسات عن صعوبة بالغة في تحديد نموذج معياري، أو قياسي للمنطقة العشوائية. فعلى سبيل المثال، هناك مناطق عشوائية نشأت نتيجة التعدي على أملاك الدولة، وأخرى كانت في الأصل نواة ريفية حوصرت بمنطقة حضرية أو صناعية أصبحت فيما بعد نتوءات في جسد المدينة. وهناك ما نشأ منها في جسد مشاريع أقيمت علاجاً لمشكلة الإيواء وحل مشكلات النقص في الإسكان. وأخرى مناطق نشأت مباشرة كمناطق عشوائية، وأخرى كمساكن للبدو، ومخيمات للاجئين. وهذا كله يؤكد أن هنالك أنماطاً فريدة متنوعة، تندرج جميعها تحت مسمى العشوائيات، لكنها في الوقت ذاته شديدة التباين. وهذا هو مكن الصعوبة في الدراسة بالتحديد؛ فهي ليست شديدة التباين على الصعيد المادي فقط، بل شديدة

التباين في خصائص ساكنيها واتجاهاتهم، فضلاً عن التباين في أنماط حياتهم ونوعية الحياة فيها، وبما يختص بمشكلاتها وما يترتب عليها من نتائج. (للمزيد انظر: De Soto, 1997؛ أحمد أبو الهيجا، 2001؛ هناء الجوهري، 2008؛ مصطفى موسى، 2010؛ إيمان المصري، 2012).

على الرغم من كل الصعوبات التي تحول دون تحديد تعريف مانع جامع للسكن العشوائي، واختلاف المفهوم من بلد إلى آخر، فإن مفهوم المنطقة العشوائية يعني - لدى الغالبية من المختصين بهذا الشأن - أنه " تلك المنطقة السكنية المقامة على أراضٍ بطريقة غير شرعية، أو شبه شرعية، سواء من حيث ملكية الأرض، أو الحصول على إذن رسمي بالبناء عليه، ونتيجة لذلك لا يتوافر فيها خدمات مناسبة من البنية التحتية ". ويتضح من مجمل التعاريف السابقة تركيزها على مجموعة مرتبطة بكل من أسباب نشوء ظاهرة السكن العشوائي وأنواعه المتعددة، وخصائصه العمرانية. وفي الحقيقة هناك ثلاث خصائص تعريفية تساعد في تحديدها وتوضيح معناها، هي: (Srinivas, 1991؛ هناء الجوهري، 2008: 95-102).

### 2-1-1- الخصائص الفيزيائية " العمرانية " :

وهي غالباً ما تتصف بفقر واضح في الخدمات العامة كالمياه، وطرق المواصلات، وشبكة الكهرباء، ومرافق البنية التحتية، والفوقية. وإن توافر البعض منها فإنه يكون متدني المستوى، وغالباً ما يوفر من خلال السكان دون أن يكون للقطاع الرسمي دور في ذلك. ومن ثم نجد أن التعريف العمراني للسكن العشوائي يربط بين مفهوم التدهور العمراني والمناطق السكنية المتردية والعشوائية بشكل مباشر (هناء الجوهري، 2008: 97 - 99).

### 2-1-2- الخصائص الاجتماعية والاقتصادية:

يتميز سكان الأحياء العشوائية الفقيرة بانتماء غالبيتهم إلى الفئات الأكثر فقراً، الذين يعملون بأجور كعمال في القطاع الخاص، تقل - في الغالب - عن الحد الأدنى للأجور، وقد يرتفع دخل بعض هذه الفئات لقاء قيامهم بأعمال إضافية في أكثر من عمل جزئي. والسكان - في غالبيتهم - مهاجرون، سواء ريفيون أو من مدن أخرى. ومعظمهم من الجيل الثالث للمهاجرين. وبهذا يربط التعريف الاجتماعي والاقتصادي بين الأبعاد المختلفة للعشوائيات كالبعد الإسكاني والاقتصادي والاجتماعي

والتخطيطي والقانوني والبشري؛ بحيث ينظر لظاهرة العشوائيات كظاهرة مركبة من منظور كلي (De Soto, 1990:1-3).

### 2-1-3 الخصائص القانونية:

تتميز مناطق السكن العشوائي - في معظمه - بغياب شرعية لملكية قطع الأراضي المقامة عليها، وغالباً ما يتم وضع اليد عليها من قبل سكان هذه المناطق، التي تعود ملكيتها، إما للقطاع العام، وإما للقطاع الخاص. وعادة ما تكون الأراضي خالية قبل وضع اليد عليها، أو هامشية غير مرغوب فيها للسكن من قبل الفئات الأخرى. أو خالية غير مستغلة من قبل مالكيها، أو يتم شراؤها بموجب صكوك غير قانونية من المالكين الأصليين، ولم يتم إجراء تنظيم وتسجيل رسمي لملكيتها. وبهذا فإن المناطق العشوائية من الوجهة القانونية، هي المناطق التي لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية، أما معيار ذلك فهو الاحتكام إلى القوانين المنظمة للنمو العمراني وبناء المساكن. وعليه، فإن التعريف القانوني للعشوائيات يشتمل على أربع صور أساسية، هي: كل المباني أو المنشآت الإسكانية التي تتم بغير ترخيص، أو الإسكان الذي يتم على أراض غير مخصصة للبناء أو الإسكان الذي يتم على أراض مغتصبة أو غير مملوكة لحائزيها، أو المباني الواقعة خارج المخطط الهيكلي للتلّجمع السكّني. (هنا الجوهري، 2008: 97).

بالمقابل لم تتوصل الدراسات، والجهود الفلسطينية، المبذولة في مجال تحديد معايير لتصنيف أراضي السكن العشوائي وغير المنظم (إيمان المصري، 2012) إلى مفهوم محدد المضمون والمعايير وآليات التصنيف. في الوقت ذاته حددت تلك الدراسات والجهود الصفات التالية كصفات للسكن العشوائي، وهي:

- المناطق السكنية ذات مستويات التخطيط العمراني المتدني وغير المتسق مع المظهر الحضري المحيط، الذي لا تتوافر لساكنيه معيشة كريمة.
- المناطق الحضرية التي لا تشكل نسقاً عمرانياً منسجماً مع البيئات الحضرية المجاورة لها.
- المناطق فقيرة الخدمات والمرافق العامة، التي تشكل عبئاً على محيطها الحضري المجاور.
- عدم قانونية وشرعية ملكية الأراضي المقامة عليها تلك المناطق، العائدة - في الغالب - للقطاع العام.

## 2-2- أسباب نشأة ظاهرة السكن العشوائي:

تناولت العديد من الدراسات والبحوث المتخصصة موضوع أسباب نشوء المناطق العشوائية وعزت أسباب قيامها إلى أربعة أسباب، هي:

1 - أسباب ديمغرافية: وهي ناجمة عن الزيادة الطبيعية في عدد سكان الحضر وتمركزهم في المدن الكبرى، فضلاً عن الهجرة الداخلية من الريف إلى المدينة التي شكلت عبئاً ثقيلاً على الإمكانات والموارد المخصصة للمناطق الحضرية؛ مما جعل تنظيماً الهيكلي ومؤسساتها الخدمية غير قادرة على تحقيق احتياجات السكان، (سنة عباس، وآخرون، 2009: 1-3)

2 - أسباب تنظيمية: تتمثل في عدم وجود نظم تخطيطية متكاملة وقصور في قوانين التخطيط وآلياته (أحمد أبو الهيجا، 2001: 15؛ كمال سلطان، 2007: 1) وغياب وجود استراتيجيات تنظيمية حقيقية توجه عمليات التخطيط وتنظم عمليات التوسع المستقبلي، والأسس والمعايير لتنظيم استخدامات الأراضي داخل التجمعات الحضرية وخارجها وتغييرها من حين إلى آخر، وغياب المشاركة المجتمعية في عمليات صنع القرار، وضعف الرقابة الإدارية للبلديات وهيئات الحكم المحلي في سن وتطبيق القوانين والأنظمة التخطيطية.

3 - أسباب اقتصادية: تتمثل في عدم توافر المسكن بسعر مناسب ولجوء المهاجرين الفقراء إلى المدن بشراء أراض غير منظمة لخص أثمانها أو السيطرة على أراض تعود ملكيتها للدولة أو الأوقاف، أو أن تكون أراضي مشاعاً، كما أسهم عدم قيام الدول بدعم مشاريع إسكان ذوي الدخل المتدني وارتفاع أسعار الأراضي داخل حدود المخططات الهيكلية للتجمعات الحضرية وقلة الأراضي الحكومية وغلبة الملكيات الخاصة داخل حدود المناطق الحضرية في بروز ظاهرة الاستيلاء على أراضي الغير "الطبب" squatter، أو البيئات الفقيرة slum. (وحدة الحنكاوي، وآخرون، 2012: 164)،

4 - أسباب سياسية: حيث يتم البناء بعيداً عن الالتزام بالتشريعات والقوانين والبناء في غياب التخطيط العام، وهو ما سببته الحروب وحالات اللجوء والتطهير أو الفساد وغياب القوانين الضابطة للسكن العشوائي. (هناء الجوهري، 2008: 93).

وفي الوقت الذي يتفق فيه تعريف هذه الظاهرة فلسطينياً مع المفاهيم العالمية

والإقليمية لظاهرة السكن العشوائي من حيث المظهر العام وخصائص السكان والبعد القانوني لها، فإن ما يميز السكن العشوائي في فلسطين هو ما يلي:

1 - غالبية سكان هذه التجمعات - وبالتحديد في قطاع غزة - هم من اللاجئين الفلسطينيين الذين لم توفر لهم مساكن مناسبة لهم. أو من الأسر البدوية التي منعت - بموجب القوانين العسكرية الإسرائيلية - من التنقل والترحال وأُجبرت على الاستقرار في تجمعات أعدتها لنفسها بالقرب من التجمعات السكانية الدائمة، أو على أطراف مخيمات اللاجئين الفلسطينيين، التي أُقيمت كمساكن مؤقتة للإيواء منذ أكثر من نصف قرن، ولم تُعد كافية لاستيعاب الزيادة السكانية الكبيرة (هشام الديراوي وآخرون، 2009: 8).

2 - قوانين التنظيم والمخططات الهيكلية للمدن والقرى الفلسطينية المحتلة التي نفذتها إسرائيل منذ عام 1967 حتى الآن (هشام الديراوي وآخرون: 9)، وغياب قانون تنظيم ومخططات هيكلية فلسطينية فاعلة. وممارسات الاحتلال الإسرائيلي التوسعية، وسيطرتها على 60% من الأراضي الفلسطينية هي المسؤول الرئيس عن وجود هذه الظاهرة وتناميها.

3 - سياسة عزل المناطق وإغلاقها، وتنفيذ المخططات الأحادية الجانب، في الانسحاب وترسيم الحدود، وغياب سلطة القانون في الأراضي المحتلة، وتفاقم الحاجة وانتشار البطالة، وتدني مستويات الدخل، كلها معاً فاقمت الوضع وهيأت ظروفاً سكنية غير ملائمة لشريحة كبيرة من السكان الذين تجمعوا في مناطق بالقرب من المدن الرئيسية، وأقاموا في مساكن عشوائية مختلفة الخصائص والصفات (إيمان المصري، 2012: 43-44).

4 - تزايد عدد السكان في المناطق المتدهورة عمرانياً وفي مخيمات اللاجئين؛ مما أدى إلى التمدد العمراني باتجاه المدن وطغيانه على مساحات من الأراضي الزراعية.

5 - تغيير الإدارة السياسية وما رافقه من غياب للقوانين منذ فترة الانتداب البريطاني حتى الوقت الحاضر؛ مما ساعد على انتشار السكن غير المنظم.

بالمجمل يمكن القول إن هناك تداخلاً لمجموعة من العوامل، مثل نمط ملكية الأراضي، وأنواع الإيجارات، وظروف سوق العمل، ونظام الأجور، وأنماط السكن، ودور المنظمات الحكومية وغير الحكومية في تنظيم حياة السكان، وطبيعة علاقة

التفاعل الاجتماعي بين السكان بعضهم ببعض، وبينهم وبين المجتمع الخارجي (هناك الجوهرية، 2008: 104).

### 2-3- أنواع السكن العشوائي:

أما بخصوص معايير وآليات تحديد أنماط السكن العشوائي، أو ما يعبر عنه أحياناً كثيرة بأراضي "الطبيب"؛ فهي متعددة ومتشابهة، تضم عوامل شتى، داخلية تتمثل في: عوامل الدين، وأصل السكان، ومكان العمل، واللغة، والعرق، ومدة الإقامة في الحي، وقيمة الاستثمار، وإمكانية الأجرة، ونشاطات الإعمار. وأخرى خارجية، منها: ملكية الأرض، ومدة الإقامة في المدينة، وسياسة الحكومة، والمحافظ، والمدينة.

نتج من تنوع معايير التصنيف وآلياته، اختلافات واضحة في فهم المتخصصين في هذا المجال، وانعكس ذلك على استخدامهم مفاهيم عدة، تباينت في تفسيرها لهذه الظاهرة على الرغم من قدم معرفتها. فمفهوم الطب أو السكن العشوائي المرادف لمفهوم Squatter, and slum العائدين لكل من Abram, 1996) و Turner, 1969) ومنظمة الموئل العالمي "الهيئات" (UNHCS''Habitat, 1987)، وخاصة بعد عقد مؤتمر فنكوفر عام 1978، اللذين يعبران عن نمط السكن الطفري، وعن التغير السريع في الاتجاه العدائي من قبل سكان هذه البيئات، بدلاً من اتجاه الحماية والرعاية لهم، وقد تسببا في إرباك لكونهما مفهومين غير مترادفين بل هما مختلفان في المعنى. ففي حين يشير المفهوم الأول إلى نوع الملكية غير القانونية، يستخدم التعبير الثاني "Slum" ليصف نوعية المسكن. لقد استمر اختلاف فهم المختصين وتقديرهم في هذا المجال، واستخدمت العديد من المفاهيم لوصف هذه الظاهرة؛ مما يعني أن تحديد منهجية لها لم يتم بعد. وللدلالة على ذلك يستخدم كثيراً من الباحثين مرادفات تعبر عن اتجاهاتهم نحوها، التي تراوح بين اتجاهات سلبية ومعتدلة وإيجابية. من هذه المفاهيم السكن الفوضوي، أو السكن العشوائي، أو السكن غير المنظم، أو السكن غير المندمج، أو السكن البدائي، أو السكن غير المجهز، كأحياء الصفيح، أو المستوطنات غير القانونية أو ما يعبر عنه بالإنجليزية:

Informal settlement, Low-income settlement, Semi-permanent settlement, Shanty towns, Spontaneous settlement, Unauthorized settlement, Unplanned settlement, Uncontrolled settlement. (Geoffrey, Gohne 1987; Turner, 1968; Srinivas, 1991).



أشارت البحوث والدراسات المتخصصة إلى تعدد أنواع السكن العشوائي وأنماطه؛ فقد حددت دراسة (عبد الكريم مصطفى، وآخرين، 1998: 32) أن السكن العشوائي يتخذ أربعة أنماط أساسية، هي: المباني والمنشآت التي تمت دون ترخيص. والإسكان الذي يتم على أرض غير مخصصة للإسكان. والإسكان الذي يتم على أرض مغتصبة أو غير مملوكة لحائزها. والمباني الواقعة خارج تخطيط المدينة.

في حين اعتبر كمال سلطان (2007: 1)، مناطق السكن العشوائي بأنها كل المناطق القائمة داخل حدود المخططات المعتمدة للمدن والقرى التي نشأت في بعضها في مراحل سابقة، وكان بعضها مخالفاً لأحكام البناء والتنظيم، أو تلك التي نشأت خارج حدود المدن والقرى، التي غالباً ما قامت على أراض غير مخصصة للبناء.

بينما حددت لائحة تطوير المناطق العشوائية لمنطقة مكة المكرمة، (بلدية مكة المكرمة، 2008: 7-8)، ثلاثة أنواع للمناطق العشوائية بحسب نشأتها، وهي: مناطق نشأت ببناء المساكن والمباني باجتهادات فردية بعضها مرخص وبعضها الآخر غير مرخص. وهي مناطق غير منتظمة وخدماتها ومرافقها غير مكتملة. مناطق عشوائية شبه منتظمة نشأت من دون تراخيص ولها تقسيمات شبه هندسية. والمنطقة التاريخية أو المواقع التقليدية القديمة، التي تمثل النسيج العضوي التقليدي المخطط بطريقة عفوية بمبانيه القديمة التي لم تستخدم فيها تقنيات البناء الحديثة.

أما دراسة مصطفى موسى، (2010: 27-32) فقد حددت أنماط السكن العشوائي في:

1 - الإسكان الرسمي: وهو الإسكان الذي شيد من قبل الدولة وفقاً لأسس التخطيط العمراني المعتمد فيها، ويشمل الإسكان الخاص والحكومي والتعاوني، ويتضمن الإسكان المتدهور الذي يوجد في الأحياء القديمة من المدن.

2 - الإسكان غير الرسمي: وهو الإسكان الذي شيد خارج نطاق التخطيط العمراني دون سندات من الجهات الحكومية المختصة. ويسمى: الإسكان غير المخطط، العفوي، الهامشي، السرطاني، الفوضوي، البدائي. ويشمل إسكان وضع اليد داخل حدود المدينة، والإسكان شبه غير الرسمي للإسكان غير المرخص خارج حدود المدينة.

3 - الإسكان غير اللائق: ويطلق عليه الإسكان الجوازي المتدني، وهو إسكان

غير رسمي مؤقت، ومساكن غير معدة أصلاً للسكن، وفقيرة في مرافقها وتجهيزاتها كمساكن الصفيح مثلاً.

أما على الصعيد الفلسطيني فقد ميزت دراسة (إيمان المصري، 2012: 22-25)، بين ثلاثة أنواع للسكن العشوائي، هي:

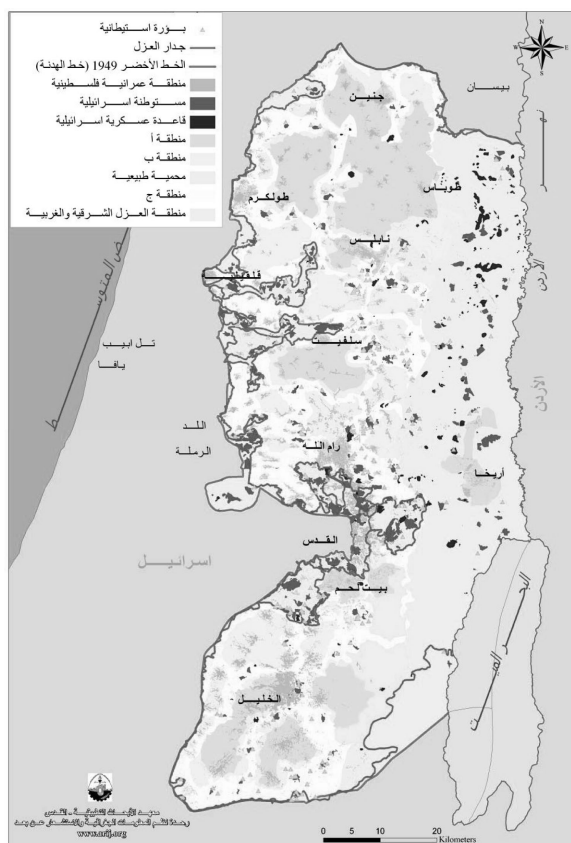
1 - إسكان العشش والصفيح، التي تتكون من غرفة واحدة متعددة الاستعمالات، ولا تتوافر فيها خدمات، وقد توجد داخل مخطط المدينة أو على هوامش حدوده.

2 - المناطق السيئة المتهاكة داخل المدينة: وهي غالباً ما تكون وسط المدينة وتكون آيلة للسقوط، وفي حالة سيئة.

3 - مستعمرات وضع اليد "الطبيب": وتحتل الأطراف الخارجية للنسيج الحضري، وهي غير شرعية من حيث ملكية حيازة الأرض ومتنوعة المباني.

وأضافت المصري أن مناطق السكن العشوائي في قطاع غزة هي نوع من أنواع السكن غير المنظم، يشمل - بالإضافة إلى العشوائيات - كلاً من مخيمات اللاجئين الفلسطينيين، والأحياء الشعبية في المدن، والأحياء القديمة داخل المدن. وهنا تجدر الإشارة إلى أن هناك أكثر من مخيم للاجئين قد أقيم، ولا تعترف وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين به، مثل مخيم بير زيت، ومخيم سلواد، ومخيم قدورة، وسط مدينة البيرة، ومنطقة المشروع في بلدة العيزرية، ومخيم العزة في بيت جالا وغيرها.

أما على صعيد السكن غير المنظم في الأراضي الفلسطينية فقد ارتفعت نسبة السكن غير المرخص أو المخالف لأنظمة البناء وقوانينه في كل التجمعات السكنية وفي الأرياف والمدن والمخيمات على حد سواء. ويظل إسكان الطبيب أو وضع اليد أقل أنواع السكن غير المنظم شيوعاً. إن سيطرة إسرائيل على معظم الأراضي الواقعة خارج حدود المخططات الهيكلية للتجمعات السكنية حال دون انتشار السكن غير المنظم خارجها (خريطة 1)، وأدى إلى تكريس البناء غير المنظم داخل حدود هذه التجمعات؛ فلم تسمح إسرائيل بالبناء خارج حدود المخططات الهيكلية المقررة من قبلها والمتفق عليها في أوصلو خارج هذه المخططات بل تقوم بهدمه.



خريطة (1): تقسيم الأراضي في الضفة الغربية

#### 2-4- صفات السكن العشوائي:

تجمع وجهات نظر المختصين في هذا المجال، على أن مضمون ظاهرة السكن العشوائي، أو الأحياء الفقيرة، يعني عدم قدرة هذه البيئات على توفير سكن ملائم ومناسب لساكنيها. فالسكن المناسب - بحسب ما عرفته اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الأمم المتحدة، (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا "الأسكوا"، 2008) - هو "السكن الذي يتألف من مجموعة من الاهتمامات المحددة، التي تشكل عناصرها الضمانات الممنوحة قانوناً لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي"، وعليه تتصف مناطق السكن العشوائي - بشكل عام - بالخصائص التالية:

- إضافة نسيج عمراني مشوه إلى الكتلة العمرانية الأساسية القديمة.
- نقص شديد في المرافق العامة وبخاصة الصرف الصحي؛ مما أدى إلى إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة كنتيجة للصرف الجوفي عن طريق حفر الامتصاص.
- عدم توافر شروط السلامة في خدمات الكهرباء، واستخدام وسائل تقليدية ملوثة في التدفئة والوقود والإنارة.
- التزام شديد للمباني وعدم ترك فراغات؛ أدى إلى فقدان الخصوصية وزيادة التلوث السمعي والبصري وزيادة الأمراض البدنية والاجتماعية والنفسية بين ساكني هذه البيئات.
- سوء التخطيط العام ومساحات قطع الأراضي المخصصة للوحدة السكنية أو التصميم الداخلي للوحدة السكنية، مناطق مشوهة عمرانياً ومعماريّاً يصعب معها إصلاح هذه المناطق أو محاولة الارتقاء بها في حالات كثيرة.
- ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي الزراعية التي حولت إلى أراضٍ للبناء؛ مما أثر على الناتج القومي، ولم تنجح محاولات الحد من هذا الانتشار في ظل قوانين وتشريعات ورقابة ضعيفة وهيمنة احتلالية.
- وعلى الرغم من الجهود المبذولة وطنياً وعربياً، ومن خلال المنظمات والهيئات المناصرة لحقوق الشعب الفلسطيني والعمل على تحسين هذه البيئات وتطويرها فإن هذه الجهود ما زالت تواجه صعوبات شديدة جداً؛ نظراً لعدم التوصل إلى حل للقضية الكبرى المؤسسة لهذه الظاهرة، وهي قضية اللاجئين الفلسطينيين الذين يعيشون في ظروف سكنية وحياتية صعبة منذ أكثر من ستين عاماً، ولعدم انصياح الاحتلال لما ورد من ضمانات نص عليها القانون الدولي بخصوص حق السكن، وهي:
- تمتع جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحياة، تضمن الحماية القانونية ضد الإخلاء القسري، أو المضايقة، أو غيرهما من التهديدات.
- إتاحة الخدمات والموارد والبنية التحتية بشكل مستدام.
- القدرة على تحمل كلفة السكن، وضرورة تأمين إعانات للسكن لغير القادرين.
- توفير الحماية الصحية للقاطنين في تلك البيئات.
- سهولة الوصول إلى السكن، ولا سيما السكان الشيوخ والأطفال والمرضى والمعوقين.

- وجود السكن في موقع مناسب من مواقع العمل والمراكز الصحية والمدارس.

- تعبير السكن عن هوية المكان الموجود فيه.

### 3- الازدواجية الحضرية في الأراضي الفلسطينية:

#### 3-1- حجم الظاهرة:

إن وجود نحو مليون ونصف المليون لاجئ فلسطيني في الأراضي الفلسطينية الآن، يعيش نصفهم تقريباً في مخيمات للاجئين، مضى على إقامتها أكثر من نصف قرن، أُعدت لتكون أماكن مؤقتة لإيوائهم، لن يتوقع بالمطلق أن تصبح الآن مراكز حضرية تلبي احتياجات المأوى المناسب الذي تنادي به مؤسسات الأمم المتحدة. كما أن مصادرة نحو 60% من أراضي المواطنين الفلسطينيين في الضفة الغربية، وما رافق ذلك من سياسات وإجراءات تحول دون امتلاك الفلسطينيين حقهم في التخطيط العمراني، وسياسات التهويد والعزل - يجعل من واقع السكن في الأراضي المحتلة واقعاً فريداً مميزاً. وعليه فإن المتأمل بمعدلات النمو السكاني الطبيعية، ومنع منح التراخيص في المناطق الواقعة ضمن 60% من مساحة الأراضي الفلسطينية منطقة (ج) "، بحسب اتفاقية أوسلو، وزيادة وتيرة عمليات هدم المنازل لدواع أمنية، أو لمخالفاتها شروط التراخيص، وما يواكب ذلك من نمو سكاني - لا يتوقع إلا أن يرى كتلاً ضخمة من الإسمنت المتلاصق، تشكل - في حد ذاتها - مساكن لمواطنين في القرن الحادي والعشرين، مع نقص في توفير الخدمات والمرافق، وبيئات سكنية صعبة على الصعيدين النفسي والاجتماعي.

إن استمرار البناء في نطاق المخططات الهيكلية الحالية الموروثة منذ عقود والمصممة لتكريس الاحتلال وقهر الفلسطينيين وحرمانهم من العيش بكرامة تمهيداً لإجبارهم على الرحيل، علاوة على ارتفاع معدلات البطالة، وارتفاع أسعار الأراضي، وغياب هيئات رسمية فلسطينية فاعلة - سيزيد الأمر سوءاً، وسيجعل إصلاح القائم عسيراً، وسيظل تحسين بيئات السكن - وبخاصة مخيمات اللاجئين - أمراً غير مجدٍ، ما لم يتم هدم هذه المخيمات وإزالتها لتوفير بيئات سكنية مناسبة، وخدمات أساسية فيها، وهذا بدوره يتطلب قراراً سياسياً قبل البدء في أي عمل.

وتشير معطيات إحصاءات استعمالات الأراضي الفلسطينية لعام 2008 إلى أن

ظاهرة التكدس العمراني ونمو التجمعات العشوائية والبيئات السكنية الرديئة في تصاعد مستمر؛ حيث كشفت تلك المعطيات عن أن نسبة مساحة الأراضي المستخدمة لأغراض البناء تساوي 6,6% فقط من مساحة أراضي الضفة الغربية (314,2 كم<sup>2</sup>)، في حين تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لبناء المستوطنات الإسرائيلية فيها نسبة 4,1% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2008: 46). وعليه ترتفع كثافة السكان في المناطق الحضرية في الضفة الغربية وقطاع غزة إلى 8700 فرد/كم<sup>2</sup> و 7500 فرد/كم<sup>2</sup> على التوالي (خريطة 1) (معهد الأبحاث التطبيقية - القدس "أريج"، 2007: 5). وهذا بدوره يؤكد أن المناطق الحضرية تعاني كثافات سكانية غير مسبقة، تؤدي من خلال بحث سكانها عن مساكن معقولة لهم إلى تنامي السكن العشوائي غير المنظم والتوسع الأفقي والعمودي ضمن المناطق السكنية الحالية.

ولا يختلف واقع الوضع الحضري القائم في الأراضي الفلسطينية عما أكدته الدراسات والبحوث العديدة من أن النمو الحضري غالباً ما يتخذ طابعاً عشوائياً يصاحبه زيادة في أعداد الفقراء الحضر الذين لا يحصلون على الحد الأدنى من الخدمات الحضرية. وتتفق معظم آراء الباحثين على أن التضخم الحضري كان نتيجة مباشرة لارتفاع معدلات الهجرة الريفية الحضرية واستمرار ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية للسكان، بالإضافة إلى وجود عوامل طرد قوية من الريف وعوامل جذب أقوى في الحضر. وهذا بدوره لا يختلف عن واقع التحضر الحالي في الأراضي الفلسطينية، فإذا ما أضفنا إلى ذلك تأثير كل من عامل اللاجئين الفلسطينيين وممارسات الاحتلال الإسرائيلي وسياساته التهجيرية الممنهجة على استراتيجية الحصار والمضايقة لتحقيق الطرد والاقتلاع فإن الأمر يزداد سوءاً.

لقد تجاوز التضخم الحضري إمكانات المدن الفلسطينية القائمة على استيعابه، وحيث لم يوجد أصلاً قطاع صناعة يعمل على تخفيف الضغط لاستيعاب الأعداد المتزايدة من المهاجرين من لاجئين وريفيين فقد برز نمو عشوائي مصطنع في القطاع الخدمي منذ عام 1994، استوعب بدوره أعداداً كبيرة من الذين لم يتمكنوا من دخول القطاع الصناعي، وقد أدى ذلك الوضع إلى ولادة أنشطة طفيلية، أو هامشية، أو غير رسمية لا تسهم في زيادة الإنتاج القومي بشكل ملموس (De Soto، 1990: 54). لقد شكلت المتصلات الريفية - الحضرية في الأراضي الفلسطينية بيئات مناسبة للتضخم الحضري بالإضافة إلى المدن ذاتها. وشجع عامل القرب من

المدينة، ورخص أسعار الأراضي وأجور السكن والبعد عن الرقابة عوامل مشجعة لتنامي ولادة الأنشطة الطفيلية. وتعتبر مدن رام الله والبيرة، ونابلس، وبيت لحم، والخليل، نماذج للتضخم الحضري وللشكوى العشوائي في آن واحد.

أما مدينة القدس فقد شكل متصلها الريفي - بسبب سياسات التهويد الممنهج للمدينة، وما يرافقها من إجراءات العزل والضم والطرْد وإخلاء الحيز المكاني وساكنيه من الفلسطينيين - بيئات حضرية متضخمة، هي الأسوأ بين بقية المناطق الفلسطينية الأخرى.

من جهة أخرى نجد أن ما يميز ظاهرة التحضر في الأراضي الفلسطينية هو ازدواجيتها. بمعنى أن التحضر القائم في المدن الفلسطينية يشمل وجود أحياء حديثة راقية مقابل أحياء قديمة شعبية. ومع ذلك تتميز كلتاهما بنموها العشوائي السريع سواء عند أطراف هذه المدن أو في أحشائها، دون توافر لمرافق وخدمات أساسية فيها على الرغم من استقبالها لأعداد متزايدة من الريفيين وفقراء الحضر. لقد تحولت الأحياء التي بدت في مطلع التسعينيات من القرن الماضي كمبان محدودة وربما مهددة بالهدم لوقوعها خارج مخططات المدن والقرى الملاصقة لها - إلى أحياء ضخمة وتنامت عمودياً وأفقياً، وبخاصة على الحدود الخارجية للمناطق الحضرية في المدن الرئيسية. لقد تميزت الأحياء السكنية التي نشأت خلف جدار العزل الذي فصل المدينة عن متصلها الريفي، بأنها من أكثر المناطق تخلفاً، ويعيش سكانها في ظل ظروف سكنية واقتصادية متدنية.

لقد أدت عوامل الطرد من الريف للمدينة والجذب للمدن دوراً مسانداً لنشأة التحضر الزائف، وتداعى عنه مشهد حضري عشوائي مشوه للنسيج العمراني الكلي. كما شكل عامل الموقع الجغرافي، ونوع المواصلات، وسوق العمل، وظروف العمل الزراعي، وحجم الملكية ونوعها، وبعض سمات الأسرة، والسمات المرتبطة بالظروف السياسية - دوافع أخرى طاردة للسكان من الأرياف والمخيمات تجاه المدينة، وكانت النتيجة تضخماً حضارياً مشوهاً.

### 3-2- تداعيات ظاهرة الإسكان العشوائي:

أمام هذا الواقع، ونظراً للتطور العمراني الواسع والملاحظ الذي شهدته الأراضي الفلسطينية بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية (بعد توقيع اتفاقية أوسلو 1993) جاء معظم التوسع العمراني غير منظم وشبه عشوائي، وغالباً ما تم دون

توافر بنية تحتية أو خدمات بالحد الأدنى. يدخل ضمن المناطق السكنية غير المخططة، الأحياء والتجمعات السكانية التي نمت في إطار عشوائي غير منظم، في ظل عدم غياب الدور الفاعل للسلطة التشريعية والتنفيذية، في حين تتخذ هذه المناطق الصفة الشرعية وغير الشرعية من حيث ملكية الأرض، التي باتت جميعها تشكل أعباءً إضافية على كاهل السلطة، تتمثل في:

- 1 - عدم وجود أنظمة واضحة يتم بموجبها ضبط حركة العمران وتوجيهها.
- 2 - غياب إجراء تسوية الأراضي لـ 70% من أراضي الضفة الغربية؛ مما سبب إرباكاً في رسم خطط التنمية ومشكلات اجتماعية بين السكان.

وقد ترتب على ذلك مشكلات، أهمها:

- 1 - تنامي ظاهرة السكن العشوائي، التي ظهرت أساساً كرد فعل لعوامل اقتصادية وسياسية وديمقراطية وطبيعية.
- 2 - الاعتداء على الأراضي بمختلف استعمالاتها؛ مما سبب التداخل والخلط بين الاستعمالات.
- 3 - عدم الالتزام بالقوانين والأنظمة وإجراءات الترخيص في عمليات البناء؛ مما قلل من مصادر الواردات للسلطات المحلية وقدرتها على توفير الخدمات الضرورية.
- 4 - التأثير السلبي على البيئة والخدمات والمرافق ومواقع التراث الديني والتاريخي والسياحي.
- 5 - الآثار السلبية الاجتماعية المتمثلة في الخلاف على ملكية الأراضي والحدود وتقسيمها...إلخ.
- 6 - زيادة الهجرة الداخلية للمدن.

من جانب آخر فإن 19 مخيماً رسمياً للاجئين (معترفاً به من قبل وكالة الغوث) في الضفة الغربية، وثمانية مخيمات أخرى في قطاع غزة، يسكنها نحو 737,556 نسمة عام 2012 (UNRWA, 2012) (خمس عدد سكان الأراضي الفلسطينية)، أقيمت منذ أكثر من نصف قرن، لتؤوي ما يقارب خمس عدد سكانها الحالي - تشهد حالياً بسبب النمو الطبيعي للسكان فيها، والحركة السكانية منها وإليها ارتفاعاً قل مثيله في كثافتها السكانية (4000 نسمة/كم<sup>2</sup>). في هذه المخيمات - ونظراً



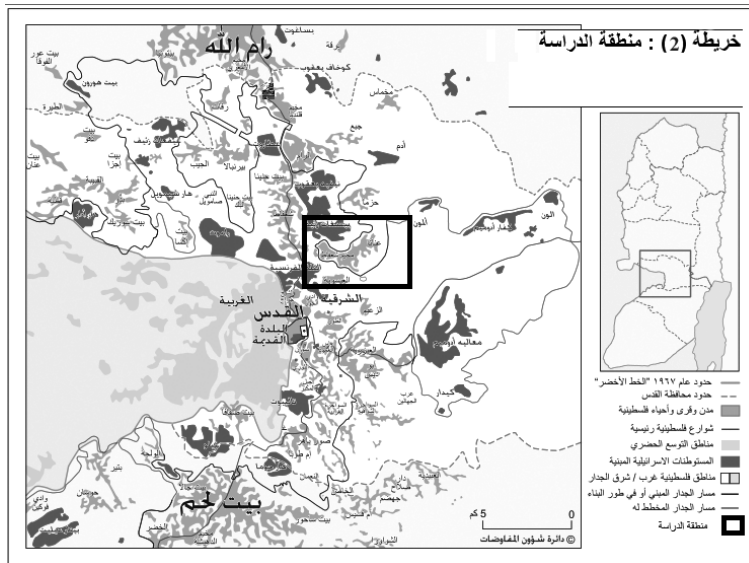
لمحدودية توسيع رقعتها من جهة، ولوجود أراض حكومية، أو وقفية، أو أراض مشاع، أو أراض ذات طبيعة طبوغرافية غير مناسبة للزراعة حولها - انتشر البناء غير الشرعي، فضلاً عن عمليات التوسع الرأسي غير المنظم داخلها؛ مما أدى إلى وجود أوضاع سكنية صعبة. أدى ذلك إلى اتصالها بما جاورها من المدن والقرى ونتج من توسعها غير المنظم أنماط مختلفة من السكن العشوائي غير المنظم الذي تحول الأبعاد السياسية لقاطنيه دون التدخل الجدي في وضع خطط وبرامج فاعلة لإيقافه تحت مبرر أن هؤلاء ما هم إلا سكان مؤقتون في تلك المناطق.

ولا يقتصر الأمر في هذه البيئات على هذا الحد؛ فضلاً على الأوضاع الاقتصادية والسكنية الصعبة التي تعيشها معظم العائلات في تلك المخيمات فإن غالبية بيوتها قديمة وآيلة للسقوط، بحسب تقديرات وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين. ففي قطاع غزة تقدر وكالة الغوث أن نحو 3000 مسكن من تلك الموجودة في مخيمات اللاجئين في القطاع قديم وآيل للسقوط، هذا علاوة على عدم صلاحية معظم مساكن المخيمات للسكن من النواحي الصحية بسبب الرطوبة وقلة التهوية، وعدم توافر المرافق الصحية الجيدة، (إيمان المصري، 2012؛ 33).

فإذا ما أضفنا إلى ذلك أن هناك 47 تجمعاً عشوائياً آخر في قطاع غزة وحدها، حددت في أحدث دراسة لظاهرة السكن العشوائي في قطاع غزة، يقطنها نحو 5,7% من سكان القطاع عام 2010 المقدّر بـ 1,54 مليون نسمة (المصري، 2012؛ ص4؛ الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010: 25)، يقيمون على مساحات من الأرض، تبلغ مساحاتها 22000 دونم، بواقع 280 شخصاً - هي أراض سكنية غير منظمة. وذلك يعني أن أكثر من ربع السكان يعيشون في بيئات سكنية صعبة، دون الأخذ بعين الاعتبار المقيمون في مناطق عشوائية أخرى في الضفة الغربية التي لم يجر تحديد لها حتى الآن - على حد علم الباحث. وبالقاس يمكن تقدير حجم ساكني العشوائيات في الأراضي الفلسطينية المحتلة بـ 30%-35% من مجمل السكان.

لقد أدى الإبقاء على المخططات الهيكلية للتجمعات السكنية عما كانت عليه عام 1983، وسياسات تنظيم الأراضي واستعمالاتها، التي قلصت مساحات الأراضي المخصصة للبناء، إضافة إلى سياسات هدم المنازل، وعدم منح التراخيص، وخاصة في منطقة القدس الكبرى التي تشكل 25% من مساحة الضفة الغربية، كل ذلك أدى إلى توسع عمراني غير منظم يراه الإسرائيليون طريقاً آخر لزيادة المعاناة وأسلوباً لإجبار السكان على الرحيل. وعلى الرغم من عدم توافر معطيات دقيقة حول حجم

الظاهرة، فإن انتشار السكن غير المنظم، داخل حدود المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية، في أحشائها، أو على أطرافها، أصبح الظاهرة الأكثر وضوحاً، ولا سيما في محافظة القدس؛ فقد عمدت سلطات الاحتلال إلى عزل التجمعات المحاذية للمدينة ذات الكثافات السكانية العالية عنها، وهيأت من خلال توجيه الأنشطة الاقتصادية الجو لسكان المدينة اللجوء إلى تلك المناطق بعد أن حرمتهم من البناء ضمن حدودها، فظهرت تجمعات عشوائية في أطرافها الجنوبية والشرقية والشمالية، لا تقل فيها ظروف المسكن قسوة عن تلك الموجودة في قطاع غزة. من هذه المناطق، سلوان العيزرية، مخيم شعفاط، ضاحية السلام، الرام - ضاحية البريد، مخيم قلنديا - المطار، بيرنبالا (انظر خريطة 2).



خريطة (2): منطقة الدراسة

لقد أدى وجود هذه التجمعات في مناطق جغرافية مختلفة إلى حدوث تميز في طبيعة نموها وتطورها؛ حيث تعاني أوضاعاً اقتصادية صعبة، نتيجة ندرة مصادر الدخل، وعدم توافر خدمات البنية التحتية، علاوة على ما تواجهه من مشكلات اجتماعية وبيئية وصحية خطيرة؛ إذ تنتشر الأمراض بشكل يفوق المعدل العام في المناطق الأخرى.

إنَّ وجود مثل هذه العشوائيات خارج التخطيط الحضري للمدن، من شأنه أن

يؤثر على مجمل السياسات السكانية في البلاد، بما تفرضه من واقع مأساوي يتطلب وضع خطة سكانية شاملة تأخذ بعين الاعتبار المشكلات الناجمة عن هذا الوضع، ومن ثم ضرورة وضع الحلول الجذرية اللازمة، آخذين بعين الاعتبار أنَّ تزويد سكان المناطق العشوائية بالمساعدة التقنية وغيرها من أشكال المساعدة ذات الصلة هي جميعاً أمور أساسية لتحسين ظروف المعيشة والسكن.

#### 4 - قطاع الإسكان الفلسطيني:

تعد مشكلة الإسكان في الأراضي الفلسطينية بوجه عام، والسكن غير المنظم بوجه خاص من أهم التحديات والأعباء التي تواجه السكان والدولة في آن واحد، وهو ما يعني تأجيل أو عدم القدرة على إيجاد حلول لها وزيادة تراكمية لآثارها وتداعياتها السلبية. إن ما توصف به الحضرة الزائفة من ازدواجية، وعبثية، وفوضوية، وطفرة، أو غير مخططة، في كثير من دول العالم الثالث، لا تقل عنه صفاتها وواقعها سوءاً في الأراضي الفلسطينية، إذا ما أضفنا إلى ذلك سيطرة إسرائيل الكاملة على ما يقرب من 60% من مساحة الأراضي الفلسطينية المحتلة بعد عام 1967، وتحكمها في واقع قطاع البناء والإسكان واستعمالات الأراضي في المناطق المحتلة وتوزيعها، وفرضها لسياسات التفرغ السكاني واستراتيجياته التي مارستها، والتي أدت إلى خلق ظروف غير ملائمة لحياة الفلسطينيين ليختاروا الرحيل طوعاً "بالمقاييس الشككية"، وجميعها هي المسؤول المباشر عن الضائقة السكنية التي يواجهها سكان المناطق المحتلة، وما تلاها من ظواهر سكنية صعبة، تتمثل في ارتفاع نسب السكن العشوائي، والضائقة السكنية ولا سيما البيئات الحضرية ومخيمات اللاجئين.

#### 4-1- الواقع الحالي:

على الرغم من أن نسبة الأراضي المخصصة للبناء في الأراضي الفلسطينية هي فقط 6,6% من المساحة العامة للأراضي الفلسطينية وأن نسبة المساحة المخصصة لبناء المستوطنات الإسرائيلية وجدار العزل هي 4,1%، (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007: 46)، تشير نتائج التعداد العام للمباني والمساكن في الأراضي الفلسطينية (باستثناء منطقة 1J من محافظة القدس) لعام 2007 إلى أن عدد المباني في الأراضي الفلسطينية قد ارتفع إلى 466707 مبان عام 2007، بزيادة قدرها 29,8% على ما كانت عليه عام 1997. وفي الوقت نفسه تشير تلك النتائج إلى أن عدد المساكن (الوحدات السكنية) ازداد بنسبة 50,4% على ما

كان عليه عام 1997، (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1998؛ 2008؛ 2012). وعلى الرغم من الزيادة في أعداد الوحدات السكنية أيضاً بمعدل 26% في عام 2012 على ما كان عليه عام 2007، فإن الزيادة في أعداد الأسر، وارتفاع معدل النمو السكاني قد أديا إلى زيادة النقص في عدد الوحدات السكنية المطلوبة حالياً لتغطية آثار هاتين الزيادتين، والمقدر عام 2012 بـ 23 ألف وحدة سكنية (جدول 1)، (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2008).

**جدول (1)**  
**تطور أعداد المباني والمساكن والأسر في الأراضي الفلسطينية**  
**بحسب المنطقة والسنة**

تعداد 2007			تعداد 1997 (1)			
قطاع غزة (3)	الضفة الغربية (2)	الأراضي الفلسطينية	قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
147,437	319,270	466,707	116,445	243,117	359,562	عدد المباني
245,623	456,314	701,937	152,421	314,230	466,651	عدد المساكن
219,220	414,270	633,490	144,381	262,195	406,576	عدد الأسر

المصدر:

(1) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (1998)، التعداد العام للسكان والمساكن، 1997، رام الله، فلسطين.

(2) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (2008) النتائج النهائية للتعداد في الضفة الغربية، رام الله، فلسطين.

(3) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (2008) النتائج النهائية للتعداد في قطاع غزة، رام الله، فلسطين.

وقد أدى العجز المتراكم في توفير الوحدات السكنية المطلوبة، إلى زيادة نسبة العجز في توفير المسكن؛ حيث قدّر صندوق الاستثمار الفلسطيني أن هذا العجز سيصل إلى نحو 470 ألف وحدة خلال السنوات العشر القادمة (2010-2020). (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، بيان صحفي بمناسبة يوم الإسكان العربي 2010/10/2). كذلك فقد أدى النمو الكبير - منذ عام 1995 حتى عام 2010 - في أعداد المباني التي بلغت نسبتها 55,5% من المباني في الأراضي الفلسطينية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010: 60)، إلى نمو كبير في الكثافة السكنية، التي تميزت بعدم وجود ضوابط والتزام بمعايير البناء وقوانينه، سواء على

صعيد التراخيص المطلوبة، أو شروط البناء؛ مما أفرز أنماطاً من المباني العشوائية في كل المناطق ودون استثناء. فعلى سبيل المثال لا الحصر، تشير دراسة الخواجا (حمدي الخواجا، 2001: 34) إلى أن نحو 25% من المباني المقامة في مناطق التنظيم "ج" و 20% من المباني المقامة في مناطق التنظيم "ب" وأكثر من 12% من المباني في منطقة التنظيم "أ" هي مبان مخالفة لقوانين التنظيم المعمول بها. وكذلك فإن 50% وأحياناً 70%-90% من المباني القائمة لا يلتزم بالارتدادات القانونية.

أما على صعيد استعمالات الأراضي داخل حدود المخططات الهيكلية فتظهر نتائج تحليل استخدامات الأراضي داخل مخيمات اللاجئين الفلسطينيين أن نحو 81% من المساحة الكلية لها مخصص فقط لغايات البناء، وهذا يعني عدم وجود توازن بين الاستخدام السكني والاستخدامات الأخرى. وعلى الرغم من تزايد الاعتداءات على الأراضي المخصصة للاستخدامات الأخرى وخاصة الطرق فإن معدل نصيب الفرد من الاستخدام السكني هو نحو 18م2 بوجه عام، وأقل من 14م2 في مخيمات اللاجئين. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010: 55).

أما أهم أسباب هذه الاعتداءات والمخالفات فيعزى إلى حركة البناء المرتفعة التي تمت خلال الفترة من (1985-2000). وتقدر بيانات الجهاز المركزي للإحصاء أن 75,6% من المباني في الأراضي الفلسطينية المحتلة شيدت بعد عام 1985. وأن 83,7% و 69,7% و 75,6% من المباني في مخيمات اللاجئين، والريف، والتجمعات الحضرية قد شيدت بعد عام 1985 على التوالي (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010: 60). هذا مع العلم أن جميع هذه المباني قد أنشئت ضمن المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية المحددة أصلاً من قبل قوات الاحتلال منذ عام 1983، ولم تغير منذ ذلك الوقت حتى الآن؛ مما أدى إلى عدم الالتزام بقوانين البناء ضمن تلك المخططات وغياب الرقابة الفاعلة من قبل السلطات المحلية التي لم تتمكن من الحصول على موافقة من قوات الاحتلال بتوسيع حدود المخططات الهيكلية من جهة، أو التصدي لمخالفات البناء التي يرتكبها السكان الذين يعيشون ضائقة سكانية وهم بحاجة لتوفير مساكن لهم من جهة أخرى. كذلك يؤدي العامل السياسي أثراً سلبياً في تداعيات هذه الظاهرة؛ حيث يعتبر السكان أن مخالفة البناء في سبيل التصدي للاحتلال والبقاء على الأرض من وجهة النظر الوطنية تحدّ للاحتلال.

من جهة أخرى تشير المؤشرات السكنية المستمدة من نتائج التعداد السكاني للسكان والمساكن لعام 2007 (جدول 2)، إلى أن نسبة المساكن المستأجرة قد انخفضت عما كانت عليه في عام 1997، وأن نحو 8,7% من الأسر (93,699 مسكناً)، ما زالت تسكن بيوتاً مستأجرة، على الرغم من أن عدد الوحدات السكنية قد ارتفع بمعدل 23,5% عما كان عليه عام 1997. أما ما يتعلق بمساحة المسكن فتشير البيانات المتوافرة من تعدادي 1997، 2007 إلى أن تحسناً طفيفاً قد طرأ على متوسط مساحة الوحدة السكنية؛ حيث ارتفع متوسط مساحة المسكن من 76م<sup>2</sup> عام 1997 إلى 80م<sup>2</sup> في 2007 في الحضر والريف، في حين ظل متوسط المسكن في مخيمات اللاجئين 50م<sup>2</sup> فقط. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010: 32). وتشير نتائج مسح ظروف المسكن إلى أن متوسط عدد الغرف في المسكن قد ارتفع أيضاً من 3,3 غرفة عام 2006 إلى 3,6 غرفة عام 2010. ومع ذلك ما زالت 15,4% من الأسر الفلسطينية تسكن في مساكن تحوي من 1-2 غرفة، تتوزع بنسبة 16,5% في الضفة الغربية، مقابل 13,3% في قطاع غزة. (المصدر نفسه: 37). وعلى الرغم من أن كثافة المسكن قد انخفضت إلى 1,6 فرد/غرفة فإن 37,6% من الأسر تعيش في مساكن ترتفع فيها كثافة السكن إلى 2 فرد/غرفة فأكثر، وأن 74,1% من الوحدات السكنية لا تبعد بأكثر من خمسة أمتار عن الوحدات التي تجاورها. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2010: 74-76).

أما بخصوص أنواع المساكن وطبيعتها المعمارية فتشير بيانات مسح ظروف المسكن إلى أن 3% من الأسر الفلسطينية (18,882 أسرة) ما زالت تسكن في خيام أو براكيات "بيوت من الصفيح"، وأن 7,8% (من الأسر 49,093 أسرة)، تسكن مساكن يعود تاريخ إنشائها إلى ما قبل عام 1967، جلها في الضفة الغربية، (المصدر السابق: 33). في الوقت ذاته تكشف مؤشرات ظروف المسكن في الأراضي الفلسطينية أن نحو 35,6% من أسر المجتمع الفلسطيني تعيش في مساكن يوجد فيها غرفة نوم واحدة أو أقل، في حين تعيش نسبة 27,9% من الأسر في مساكن ذات كثافة تزيد على 3 أفراد للغرفة الواحدة، وقد بلغت النسبة في قطاع غزة 34,8%، علماً بأن 30% من الأسر الفلسطينية تتكون من 9 أفراد وأكثر، منها 39,3% في القطاع. أما على صعيد الخدمات الأساسية المتعلقة بظروف السكن، فتشير الإحصاءات الرسمية إلى أن 33,3% من المساكن المأهولة في الأراضي الفلسطينية متصلة بالصرف الصحي، منها ما نسبته 24,5% في الضفة الغربية، مقابل 50,4% في قطاع غزة، في حين

تصل نسبة المساكن التي تتوفر بها خدمة الكهرباء ومياه الشرب إلى نحو 94% و83% على التوالي (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012: 46).

## جدول (2) بعض المؤشرات المختارة لظروف المسكن بحسب المنطقة ونوع التجمع في الأراضي الفلسطينية لعام 2012

البيان	الضفة الغربية				قطاع غزة				الأراضي الفلسطينية			
	حضر	ريف	مخيم	مجموع	حضر	ريف	مخيم	مجموع	حضر	ريف	مخيم	مجموع
متوسط حجم الأسرة	5,9	6,3	6,0	6,1	7,0	6,6	6,8	6,9	6,4	6,3	6,6	6,4
متوسط عدد الغرف	3,4	3,2	3,0	3,3	3,7	3,4	3,5	3,6	3,5	3,2	3,4	3,4
متوسط عدد الأفراد	1,8	2,0	2,0	1,9	2,0	2,1	2,2	2,1	1,9	2,0	2,1	2,0
نسبة توافر الخدمات العامة (%)												
كهرباء	98,5	88,9	98,7	94,2	97,0	62,7	98,3	95,4	97,9	87,3	98,4	94,6
مياه	89,4	65,9	97,3	79,2	94,5	36,6	95,8	91,6	91,4	64,1	96,3	83,4
صرف صحي	39,5	1,7	72,0	24,5	52,8	3,5	54,2	50,4	44,9	1,8	59,4	33,3

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن، 2012، رام الله.

في المقابل ترتب على عدم التطبيق الكامل للاتفاقيات المبرمة بين الطرفين الإسرائيلي والفلسطيني، عدم تمكن السلطة الفلسطينية من السيطرة على الأراضي والموارد الطبيعية، وحتى البشرية إلا بشكل محدود. كما أدى تقسيم الأراضي الفلسطينية بموجب اتفاق أوسلو إلى مناطق (أ) و(ب) و(ج)، (A, B, C)، والسمة الانتقالية للاتفاقيات الفلسطينية الإسرائيلية، وما تبعته من شروط ونتائج، على صعيد التواصل الجغرافي، والتبعية الاقتصادية - إلى آثار سلبية على توفير الاحتياجات السكنية، وانتشار أنماط السكن العشوائي في البيئات الحضرية والريفية

على حد سواء، إضافة إلى مخيمات اللاجئين. وقد تسبب ذلك في ارتفاع معدلات الطلب على السكن؛ مما زاد من ارتفاع أسعار الأراضي. إلا أن ارتفاع معدلات الفقر، واستمرار ارتفاع أسعار الأراضي القابلة للسكن، دفع الطلب بالاتجاه إلى منحى السكن غير المنظم؛ مما فاقم من الأزمة.

أما في سياق التطور التاريخي لقطاع الإسكان الفلسطيني، وقدرته على توفير المتطلبات الضرورية لحياة كريمة، فإن ما يتوافر من معلومات حول ذلك، يبين أن قطاع البناء والتشييد، تميز خلال الفترة من 1968 حتى مطلع التسعينيات من القرن الماضي، بضآلة نسبة البناء الذي قامت به المؤسسات والوكالات العامة. إضافة إلى كون النسبة الغالبة منه هي للبناء السكني، وخاصة في القرى (رجا شحادة، 1995: 24). في الوقت نفسه تشير تلك المصادر إلى زيادة في حركة التشييد والبناء بدرجة كبيرة خاصة خلال الفترة من 1985 حتى الوقت الحاضر، وقد بلغت نسبته 75,6% من مجموع المباني في الأراضي الفلسطينية. أما سبب هذه الزيادة فيعزى - في الغالب - إلى توافر دخل أفضل للفلسطينيين، وتسهيلات من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية، التي تم معظمها خلال الفترة من عام 1994 حتى الآن (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2008). وقد شهدت فترة تولي السلطة الفلسطينية مسؤولية منح تراخيص البناء في الأراضي الفلسطينية وخاصة في مناطق نفوذها (أ)، زيادة ملحوظة في أعداد المباني، ولاسيما المباني من نوع العمارات السكنية، التي تبلغ نسبتها حالياً 18,6% من مجموع أنواع المباني في الأراضي المحتلة، التي يتركز معظمها في المدن، بسبب زيادة الإقبال على امتلاك الوحدات السكنية من قبل الأسر الشابة.. هذا، وقد شهدت السنوات الأولى للانتفاضة الثانية تراجعاً وهبوطاً في نشاط البناء، كما تشهد مناطق الريف والمناطق الواقعة ضمن منطقة (ج) تراجعاً في نسبة البناء بسبب الأوضاع الاقتصادية السيئة، وتدخل سلطات الاحتلال في منح تراخيص البناء وعمليات هدم المباني التي تنشأ في تلك المناطق دون حصولها على تراخيص مسبقة. ومع ذلك يظل الازدحام، وعشوائية البناء، ونقص مساحة الأراضي المخصصة للاستخدامات الأخرى، والزحف العمراني على الأراضي الزراعية داخل حدود التجمعات السكنية، والنقص في توافر خدمة الصرف الصحي، وارتفاع أسعار الأراضي، وزيادة أسعار أجرة المساكن، وتوفير الاحتياجات السكنية لتلبية النمو السكاني، وتطور ظروف الأسر الفلسطينية للسنوات القادمة، والنقص



في الخدمات والمرافق العامة، وشبكات الطرق الملائمة - من المشكلات القائمة التي ترمي بظلالها على مستقبل هذا القطاع المهم والحيوي. وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذه الدراسة لم تأخذ بعين الاعتبار ما حصل من تدمير وتخریب للمباني في قطاع غزة في العدوان الإسرائيلي عليها عام 2009.

على ضوء ما تقدم، وقياساً بإعلان لجنة المستوطنات البشرية والاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000م - التي عرفت المأوى المناسب بأنه المسكن الذي يوفر لساكنه درجة ملائمة من الخصوصية، ومساحة كافية، وأماناً كافياً، وإنارة وتهوية كافيتين، وهيكل تنظيمياً ملائماً، وموقعاً ملائماً من مكان العمل، والخدمات والمرافق العامة، ضمن تكاليف معقولة - فإن ما تواجهه الأراضي الفلسطينية من ضائقة سكنية على المستوى الراهن والمستقبلي كبير ويتطلب اتخاذ إجراءات عملية.

#### 4-2- الحاجة السكنية:

يستدل من معطيات واقع قطاع الإسكان الفلسطيني أن الحاجة السكنية في الأراضي الفلسطينية خلال السنوات العشر القادمة (2010-2020) - على ضوء عدد من المؤشرات: كالفرق بين عدد المساكن القائمة وعدد الأسر، ونوع الأسرة في المسكن، والأسر التي تعيش في الخيام و(البراكسات)، والممارسات الإسرائيلية من هدم وتجريف - تقدر بنحو 470,000 وحدة سكنية (أسامة العيسوي، 2008: 136). وهذا يعني أن نحو 72% من الأسر الفلسطينية - بحسب تقدير جهاز الإحصاء الفلسطيني لأعداد الأسر عام 2012 - ستحتاج إلى وحدة سكنية جديدة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010: 77)، وذلك بصرف النظر عن تلك المباني القائمة التي يرجع تاريخ إنشائها إلى أكثر من ستين عاماً، أو تلك التي شيدت دون مراعاة لمعايير السلامة سواء كان ذلك في مناطق السكن غير المنظم أم في مخيمات اللاجئين الفلسطينيين على وجه الخصوص.

#### 5 - نماذج من السكن العشوائي:

5-1- الحالة الدراسية: حي رأس خميس وحي ضاحية السلام (مدينة القدس): تقع المنطقتان إلى الشمال الشرقي من مدينة القدس على بعد 4 كم منها. تحيط المنطقتان بمخيم شعفاط للاجئين من الشمال الغربي (رأس خميس)، ومن الجنوب والجنوب الشرقي (ضاحية السلام)، ويفصل بينهما الشارع الرئيس

الواصل بين مدينة القدس وبلدة عنانا (صورة 3). تقدر مساحة حي رأس خميس بـ 200 دونم، ويقدر عدد سكانه بنحو ألف أسرة (5000 نسمة)، في حين تبلغ مساحة حي ضاحية السلام نحو 1062 دونماً، ويقدر عدد سكانه بنحو (7000 نسمة). في الوقت ذاته تقدر أعداد المباني فيهما - من خلال أحدث الصور الجوية الملتقطة منذ عام 2012، والدراسة الميدانية - بنحو 600 مبنى في ضاحية السلام ونحو 230 مبنى في رأس خميس.



صورة (3): حالة الدراسة عام 2012 على اليمين، ومخيم شعفاط عام 1975 على اليسار

يعود تاريخ السكن في المنطقتين، إلى ما بعد عام 1967، وبخاصة بعد أن دمرت حارة الشرف (حي المغاربة)، في (مدينة القدس)، ونقل سكانها، الذين هم في غالبيتهم من اللاجئين الفلسطينيين، إلى مخيم شعفاط، الذي أنشأته وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين، في موقع يتوسط الحيين المذكورين عام 1966. لقد شهد الحيان تطوراً في أعداد المباني وبشكل خاص بعد قرار سلطات الاحتلال استثناء المخيم والحيين المذكورين، إضافة إلى أحياء أخرى تتميز بكثافتها السكانية العالية، وانتشار ظاهرة السكن العشوائي غير المنظم فيهما بشكل ملحوظ من حدود بلدية القدس. فبالإضافة إليهما استثنيت بلدية القدس أحياء الكسارات في الرام، ومحيط مخيم قلنديا المطار، ومنطقة العيزرية، والزعيم من حدود البلدية بموجب قرار التوسيع الذي اتخذته إسرائيل عام 1982.

يبين جدول (3) أن عدد المباني في المنطقتين عند بداية نشأتها في مطلع السبعينيات من القرن الماضي كانت 102 مبنى، ارتفع إلى 173 مبنى عام 1997. وقد شهدت الفترة بعد عام 1997 ارتفاعاً كبيراً في أعداد المباني لتصل إلى نحو 830 مبنى؛ أي نحو ثمانية أضعاف ما كانت عليه عند نشأتها. هذا مع العلم أن الحيين يشهدان

استمراراً في البناء العشوائي حتى اللحظة، خاصة بعد اكتمال بناء جدار العزل الذي فصل الحيّين ومخيم شعفاط للاجئين عن الاتصال المباشر بمدينة القدس.

**جدول (3)**  
**تطور أعداد المباني في منطقة الدراسة (رأس خميس وضاحية السلام)**  
**خلال الفترة من 1973-2012**

السنة	رأس خميس	ضاحية السلام
1973	36	66
1997	70	96
1999	99	237
2002	136	320
2004	180	420
2012**	230	600

\*\* بناء على الزيارة الميدانية ومقارنتها مع الصور الجوية قدرت أعداد المساكن في صيف عام 2012 بـ 600 مبنى في ضاحية السلام و 230 مبنى في رأس خميس.

أما بخصوص التبعية الإدارية للحيّين، ولمخيم شعفاط للاجئين الفلسطينيين فقد ظلت - حتى إعداد هذه الدراسة - جزءاً من بلدية القدس بموجب قرار إسرائيل ضم القدس الشرقية وتوسيع حدود المدينة عام 1967. إلا أن إسرائيل استتنتها من الضم بعد تنفيذ جدار العزل لتصبح جزءاً من الأحياء العشوائية على الرغم من أن جميع قاطنيها من حملة الهوية المقدسية؛ مما أجبر عدداً كبيراً منهم ترك مساكنهم للعودة إلى داخل حدود الجدار خوفاً من عمليات سحب حق إقامتهم في مدينة القدس، ومن ثم نقلت مشكلة الضائقة السكنية للفلسطينيين إلى داخل حدود مدينة القدس الشرقية مرة أخرى.

وعلى الرغم من عدم وجود معايير دقيقة في فلسطين يمكن من خلالها تحديد صفة المساكن ونوعها وطبيعتها، أو التفريق بين سكن الطب، والسكن غير المنظم، والأحياء الفقيرة، فقد وجد أن (10) مبان من أصل (230) مبنى في حي رأس خميس، و(16) مبنى من أصل (600) مبنى في حي ضاحية السلام - أبنية أنشئت وفق ترخيص مسبق للبناء. في الوقت نفسه بينت الدراسة الميدانية للحيّين - بجلاء -

عدم الالتزام بقواعد التنظيم، سواء من حيث الارتدادات أو عدد الطوابق أو توافر الخدمات والمرافق... إلخ. أما ملكية الأراضي في الحيين فتراوح بين الملكية العامة، والوقفية، والخاصة (المشاع). وعلى الرغم من وجود مخططين هيكلين في بلدية القدس لتنظيم المنطقتين، فإن التنفيذ لم يتحقق، وربما يعود ذلك لأسباب سياسية. فقد سمحت سلطات الاحتلال للمقدسيين الذين لا تتوافر لهم فرص الإسكان في المدينة البحث عن مساكن أقرب وأرخص، وهذا ما وفرت هاتان المنطقتان والمخيم لأكثر من 20000 مواطن مقدسي، كان ذلك قبل تنفيذ جدار العزل، إلا أن سلطات الاحتلال عادت واستثنت الحيين، بالإضافة إلى المخيم من حدود البلدية إضافة إلى الأحياء الأخرى التي سبق ذكرها. أما الهدف الأبعد من هذه الإجراءات فكان تسهيل نزوح السكان من حدود البلدة القديمة التي تشهد ضائقة سكنية تقدر بنحو 20000 وحدة سكنية، تحول ممارسات سلطات الاحتلال وسياساتها دون تحقيقها للحفاظ على استراتيجية التوازن الديمغرافي في المدينة التي تقوم على أن لا تزيد نسبة السكان العرب إلى السكان اليهود في القدس الكبرى على 28% من مجموع سكان المدينة.

## 5-2- منهجية البحث في الدراسة الميدانية:

تستخدم دراسة الحالة المقترحة في هذا البحث المنهج الميداني الوصفي والتحليلي الذي يصف ظاهرة السكن غير المنظم في الأراضي الفلسطينية المحتلة كما هي موجودة في الواقع فيزيقياً، وبيئياً وسكانياً. ويتقصى خصائصها وخصائص نزلائها الديمغرافية والاجتماعية، وتوجهاتهم نحو استمرار العيش فيها أو الانتقال للسكن خارجها، وتستكشف الأسباب المؤثرة في هذه التوجهات، للتنبؤ بتداعياتها المستقبلية، بعد الوقوف على واقعها، وذلك باستخدام كل من الزيارات الميدانية والمقابلة والاستبانة كأدوات لجمع البيانات والمعلومات اللازمة عن الظاهرة.

## 5-2-1 عينة الدراسة:

اشتملت عينة الدراسة على (200) أسرة، تمثل نحو 10% من مجتمع الدراسة، اختيرت عشوائياً وطبقياً من الحيين بعد أن قام الباحث بتقدير أعداد الوحدات السكنية والمباني والأسر التي توجد فيهما، من خلال الزيارات الميدانية والمقابلات والصور الجوية لهما عام 2012، والمقابلات مع عدد من أرباب الأسر الذين يعيشون فيهما. وقد قام الباحث - بعد حصر المباني وتقدير أعداد الأسر فيهما وترقيمها لغايات تعبئة

الاستبانة - بمقابلة أحد أرباب الأسر، وذلك بزيارتهم في أوقات تضمن وجودهم في المسكن. أما توزيع أفراد العينة على الحيين فكان بواقع (86) استمارة من حي رأس خميس، و(114) استمارة من ضاحية السلام.

#### 5-2-2 أدوات الدراسة:

قام الباحث ببناء استبانة بعد الاطلاع على أدبيات السكن العشوائي المتعلق بخصائص سكان العشوائيات وتقييم راحة النزلاء، والدراسات السابقة الخاصة بموضوع الدراسة، وتكونت أداة الدراسة من ثلاثة أقسام، يتعلق القسم الأول منها بجمع بيانات عن رب الأسرة وخصائصها الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية، والقسم الثاني عن التركيب الداخلي للمسكن والخدمات الداخلية فيه، أما القسم الثالث فقد خصص لجمع بيانات عن رضا/ عدم رضا أرباب الأسر عن مساكنهم الحالية وعن أسباب اختيارهم لها وتوجهاتهم نحوها، بناء على قياس مستويات رضاهم عن مساكنهم والخدمات والمرافق العامة والبيئة المحيطة.

أما أسئلة الاستبانة فقد صيغت على شكل أسئلة مفتوحة وأخرى مغلقة وثلاثة مفتوحة - مغلقة. أما الأسئلة المتعلقة بقياس رغبة النزلاء بالراحة أو الرغبة في الانتقال إلى مسكن آخر فقد صيغت بطريقة أجب بنعم أو لا؛ تجنباً لصعوبة تفسير مستوياتها - فيما بعد - كما تشير إلى ذلك أدبيات البحث. (انظر ملحق 1).

#### 5-2-3 صدق الأداة وثباتها:

تأكد الباحث من صدقية الأداة من خلال عرضها على عدد من المحكمين ذوي الخبرة والاختصاص، وعدلت صياغة بعض الأسئلة، وحذف بعض منها وأضيفت أخرى جديدة. وبعد إجراء التعديلات المطلوبة أشار المحكمون إلى صلاحية أداة الدراسة، كما عمد الباحث إلى حساب معامل الثبات لكل قسم من أقسامها الثلاثة من خلال استخدامه كرونباخ ألفا؛ حيث بلغت قيمته لكل منها: 88، 83، 76، على التوالي.

#### 5-2-4 إجراءات الدراسة:

بعد تقدير المباني وترقيمها في كلتا المنطقتين وفقاً للزيارة الميدانية وما تفضي إليه أحدث الصور الجوية للمنطقتين (2012)، اختيرت عينة عشوائية منتظمة من كلا الحيين؛ بواقع (86) عينة في حي رأس خميس، و (114) عينة في حي ضاحية السلام. على أن تكون كل عينة من مبنى وليس من وحدة سكنية لتجنب

وجود غياب أو تعذر مقابلة أحد أرباب الأسر، والاستبدال بها عينة من الأسر نفسها التي تسكن المبنى نفسه.

ولتسهيل تعبئة الاستمارات من قبل الباحث استعين بأفراد من سكان الحيين معروفين للسكان لمرافقته. وفهم أعمق للنتائج وتفسيرها موضوعياً أجريت مقابلات مع أفراد من اللجان المحلية للحيين ممن عاصروا نشأتها وتطورهما، وممن يتابعون قضاياهم المحلية المختلفة والمعروفين لسكانهما.

### 5-2-5- تحليل البيانات:

لغايات هذه الدراسة استخدم التحليل الوصفي الأعداد والنسب المئوية والمتوسطات ومعامل كرونباخ ألفا لتوضيح الخصائص الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية لأرباب الأسر وسكان تلك الأحياء والملاحم الفيزيائية والداخلية للمساكن ومدى توافر الخدمات الأساسية فيها. في حين استخدم التحليل الكيفي من خلال تحليل المضمون وأخذ العوامل الأكثر تكراراً في استجابات المبحوثين ومتابعة استقصائها لغايات الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية.

### 5-3- نتائج دراسة الحالة:

#### 5-3-1- الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان في منطقة الدراسة:

يستدل من البيانات الميدانية أن نحو 80% من أرباب الأسر في منطقتي الدراسة لم يكونوا قد ولدوا فيهما، وأنهم رحلوا إليهما بحثاً عن سكن مناسب لظروفهم الاقتصادية. ويشكل أرباب الأسر من الأزواج الشابة الذين تقل أعمارهم عن أربعين عاماً نسبة 52% و 55% من أرباب الأسر في كل من رأس خميس وضاحية السلام على التوالي. أما متوسط حجم الأسر في الحيين فقد بلغ (6,05) فرداً (جدول 4)، وبلغت نسبة من هم دون سن الرابعة عشرة نحو 35% من حجم الأسر، في حين كانت نسبة فئات كبار السن من الأفراد قليلة مقارنة ببقية المناطق الفلسطينية. وقد يعزى سبب ذلك إلى كون معظم الأسر في منطقتي الدراسة من نوع الأسر النووية.

**جدول (4)**  
**بعض المؤشرات المختارة لخصائص السكان وظروف المسكن في منطقتي الدراسة**  
**لعام 2012**

البيان	حي رأس خميس	حي ضاحية السلام	منطقتا الدراسة
متوسط عمر رب الأسرة	42	46	44
متوسط حجم الأسرة	5,8	6,3	6,05
متوسط عدد العاملين في الأسرة	2,3	2,07	2,17
متوسط عدد الأبناء دون 14 عاماً	2,08	2,07	2,08
متوسط عدد الأبناء الملتحقين بالدراسة	3,45	2,3	2,8
نسبة عدد أرباب الأسر غير العاملين %	20	34	27
نسبة الأمية بين أرباب الأسر %	3	6	4,5
مؤشرات ظروف المسكن:			
نسبة ملكية المنزل (%)	72	81	80
متوسط عدد غرف النوم	2,6	2,5	2,55
متوسط عدد الطوابق	5,2	3,5	4,35
متوسط مساحة المسكن م <sup>2</sup>	110	120	115
نسبة الانتقال للمسكن بعد عام 2000 %	83	33	58
نسبة الراغبين في الانتقال إلى مسكن آخر %	32	40	36
نسبة عدم الرضا عن الخدمات المتوفرة %	48	27	37,5
نسبة توافر الصرف الصحي %	94	00	47
نسبة توافر الكهرباء %	100	100	100
نسبة توافر مياه الشرب %	100	100	100

المصدر: الدراسة الميدانية 2012.

أما على صعيد نوع العمل ومكانه للعاملين فيها، فقد دلت البيانات على أن الغالبية العظمى منهم في المنطقتين (61%) هم عمال يعملون إما في إسرائيل، بأجور تبلغ في المتوسط دون خط الفقر للمواطنين الإسرائيليين (المنطقة لا تزال

تتبع بلدية القدس ويدفع سكانها الضرائب)، وإما ممن يمتلكون أعمالهم الخاصة (محال تجارية، ورش عمل، كراجات ميكانيك سيارات،... إلخ). وتعاني البطالة نسبة 27% من أرباب الأسر في الحيين. أما نسبة البطالة بين الإناث فهي مرتفعة ولا تزيد نسبة العاملات على 10%، في حين تبلغ نسبة متوسط عدد العاملين في الأسرة 2,17 فرد. أما الأسر التي يوجد فيها أكثر من فرد عامل فقد بلغت نسبتها نحو 40% من أعداد الأسر. وبلغت نسبة أعداد الطلبة الملتحقين بالدراسة 2,8 فرد بالمتوسط، مع فرق واضح بين الحيين؛ حيث بلغ معدل الطلبة في الأسرة في رأس خميس 3,45 فرد. (جدول 4).

أما ما يتعلق بأصل السكان فهم - في الغالب - من اللاجئين الفلسطينيين الذين هاجروا إلى مدينة القدس عام 1948، أو هاجروا من منطقة الخليل، واستقروا في المدينة منذ فترة الانتداب البريطاني، بحي باب المغاربة "حارة الشرف" التي هدمت بعد احتلال إسرائيل لمدينة القدس الشرقية بعد عام 1967 مباشرة، وإجبار سكانها على الرحيل والسكن في مخيم شعفاط للاجئين الذي كان قد أعد مسبقاً من قبل وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين، لنقل سكان هذا الحي إليه. إلا أن قيام الحرب حال دون عملية النقل. وتبين معطيات الدراسة الميدانية أن 51% من أرباب الأسر في الحيين جاؤوا إلى أماكن سكنهم الحالية بعد أن كانوا يسكنون المخيم أو المناطق المجاورة له قبل ذلك. في حين أجاب 31% منهم أنهم جاؤوا لمناطق سكنهم الحالي من الضواحي القريبة لمدينة القدس. بينما أفاد 12% من سكان الحيين أنهم استقروا في أماكن سكنهم الحالية بعد أن ضاقت بهم ظروف العيش في البلدة القديمة "القدس".

أما بخصوص أسباب اختيارهم لأماكن سكنهم الحالية فقد أجاب 53% من أرباب الأسر في منطقتي الدراسة إلى أن تنفيذ ملكيتهم للمنزل، وكبير حجم العائلة، وكبير مساحة المسكن الحالي، هي الأسباب الرئيسة التي دفعتهم لاختيار أماكن سكنهم الحالي. وقد اختلفت النسبة بين الحيين؛ ففي حين بلغت 62% في حي رأس خميس، انخفضت إلى 44% في ضاحية السلام. وفي الحقيقة شهد رأس خميس نمواً أسرع من ضاحية السلام سواء في أعداد المباني أو في أعداد السكان على الرغم أن حجم الحي الثاني هو الأكبر. ويذكر هنا أن الحيين شهدا نمواً مطرداً، بعد عام 1993 وبصورة سريعة بعد عام 2004؛ أي بعد تنفيذ جدار العزل وعزل سكان



المنطقتين عن مدينة القدس. ويقدر عدد سكان الحيين منذ نشأتها حتى عام 1993 بنحو 17% من مجموع السكان الآن. (جدول 5 و جدول 6).

جدول (5)  
أسباب الانتقال من المسكن السابق في منطقتي الدراسة (%)

المنطقة	الزواج	بيت أجرته مرتفعة	البعد عن مكان العمل	كبر حجم العائلة	ضيق مساحة المسكن	عدم توافر الخدمات	الاكتظاظ وعدم النظافة	غير محدد
رأس خميس	10	27	7	24	11	8	9	4
ضاحية السلام	26	19	6	12	13	10	11	4
منطقتا الدراسة	18	23	6,5	18	12	9	10	4

المصدر: الدراسة الميدانية 2012

جدول (6)  
أسباب الانتقال إلى المسكن الحالي في منطقتي الدراسة (%)

المنطقة	الزواج والاستقلال	ملكية المنزل واتساعه	القرب من العمل	القرب من الأهل	رخص الأجرة السكنية	توافر الخدمات	النظافة والهدوء	غير محدد
رأس خميس	17	25	12	10	10	7	17	2
ضاحية السلام	15	22	15	12	14	8	8	4
منطقتا الدراسة	16	23,5	13,5	11	12	7,5	12,5	3

المصدر: الدراسة الميدانية 2012.

### 5-3-2- خصائص المساكن:

تبين المعطيات المتوافرة عن مساحة المباني أن متوسط مساحة المسكن تصل إلى نحو 115م<sup>2</sup>، وهذا يعني أن نصيب الفرد من المساحة لا يتجاوز 16م<sup>2</sup> (جدول 4)؛ فهي بذلك شبيهة بالوضع العام من حيث نصيب الفرد من المساحة السكنية، إلا أن ذلك يعني من جهة أخرى أن هذا المتوسط هو أفضل مما هو عليه الحال في مناطق التجمعات العشوائية في مناطق أخرى في العالم. ففي سوريا -

على سبيل المثال - قدرت دراسة للدايري، حول السكن العشوائي أن متوسط المساحة السكنية للفرد الواحد كانت 14م<sup>2</sup>، (إياس الدايري، 2007).

وتبين معطيات الدراسة الميدانية ارتفاع متوسط مساحة المسكن نسبياً؛ حيث تزيد مساحة 54% من الوحدات السكنية على 120م<sup>2</sup>، وهو ما أدى إلى ارتفاع نسبة عدد الوحدات السكنية التي يتوافر فيها ثلاث غرف نوم فأكثر. وتكشف البيانات المتعلقة بذلك أن 52% من الوحدات السكنية يوجد فيها ثلاث غرف نوم فأكثر في حين تبلغ نسبة الوحدات السكنية التي يوجد فيها غرفة نوم واحدة 9% من عدد الوحدات السكنية في الحيين. أما متوسط عدد غرف النوم في الحيين فقد بلغ 2,55 غرفة. وعلى افتراض استخدام هذه الغرف للنوم فإن نسبة التزاحم تصل إلى 2,4 نسمة/غرفة. أما من حيث ملكية السكن فتبين معطيات الدراسة الميدانية أن 80% من المساكن هي ملك لسكانها، على الرغم من أن القسم الأعظم منهم لم يقيم ببنائها. وهي - في غالبيتها - شقق سكنية (74%)، في مبانٍ شيدها أشخاص قاموا بشراء الأراضي، أو وضع اليد عليها، وشيّدوها بطرق بعيدة عن التنظيم المرخص، ودون ما التزم بمعايير البناء وقوانينه. و62% من هذه المباني بنايات تتكون من أربعة أدوار أو أكثر، تتكون الواحدة منها من خمس عشرة إلى عشرين وحدة سكنية، بينما بلغت نسبة المباني المكونة من ثلاث طبقات فأقل نحو 38% فقط. وقد أدى غياب الرقابة - "المقصود" (لم تسمح سلطات الاحتلال بالبناء في تلك المنطقتين وقامت بهدم العديد من المباني حتى عام 1993) - إلى تفشي نمط العشوائية في البناء وانعكس ذلك على المساكن والمرافق العامة والخدمات.

### 5-3-3- توجهات السكان ومدى راحتهم:

أما رأي سكان هذه المناطق حول مدى الراحة في المنازل التي يقيمون فيها فكان رضى الغالبية بذلك؛ حيث عبر 47,5% من عينة الدراسة عن راحتهم لكبر مساحة مساكنهم الحالية مقارنة بالسابقة، إضافة إلى اعتبار مساكنهم تقع ضمن حدود بلدية القدس، وللقرب من الأهل والأقارب. أما الذين أجابوا بعدم الراحة وقد وصلت نسبتهم إلى 52,5% من حجم العينة فقد عزا أسباب انزعاجهم إلى الضوضاء، والمشكلات الاجتماعية، والضغط السكاني، وعدم توافر الخدمات الصحية والتعليمية المناسبة، وصعوبة الاتصال بالأهل بسبب إقامة الجدار العازل (جدول 7).



صورة (4): نماذج من الشكل الخارجي للمساكن في حي رأس خميس وضاحية السلام

جدول (7)  
أسباب الرغبة في الانتقال إلى مسكن جديد (%)\*

المنطقة	صغر مساحة المسكن وارتفاع الأجرة	الجدار والحاجز العسكري	قلة النظافة والوضوء والازدحام	فقر الخدمات الأساسية: ماء، كهرباء وصرف وطرق	تلاصق المباني وعدم صحتها للسكن	نقص خدمات التعليم والصحة والمواصلات	عدم توفر مناطق مفتوحة	غير محدد
رأس خميس	29	12	27	7	7	8	4	6
ضاحية السلام	24	15	29	8	5	10	7	2
منطقتا الدراسة	26,5	13,5	28	7,5	6	9	5,5	4

\* عبر 32% من عينة الدراسة في رأس خميس عن رغبتهم في الانتقال إلى مسكن جديد.

\* عبر 73% من عينة الدراسة في ضاحية السلام عن رغبتهم في الانتقال إلى مسكن جديد.

المصدر: الدراسة الميدانية 2012.

وحول المشكلات التي تواجه سكان تلك المناطق، أجاب سكان الحيين بأن ضيق الطرق، وعدم النظافة، إضافة إلى فقر الخدمات، والبنية التحتية، وتردي الأوضاع الصحية، ونقص الخدمات الصحية والتعليمية، هي من أهم المشكلات اليومية التي يعانونها. واحتل عامل الاكتظاظ وعدم الهدوء وقلة النظافة النسبة العليا؛ حيث أجاب 28% من أرباب الأسر أن الاكتظاظ وقلة النظافة من أهم المشكلات التي يواجهونها ولا يرون سبيلاً لحلها. يلي ذلك أهمية موضوع صغر مساحة المسكن وارتفاع أجرة السكن؛ حيث أجابت نسبة 26,5% أن موضوع صغر مساحة المسكن الحالي، وارتفاع قيم أجور السكن هي من أهم الأسباب التي تدفعهم للبحث عن مساكن جديدة يأوون إليها. أما موضوع جدار العزل وتقييد حرية حركة السكان من مناطق سكنهم باتجاه مدينة القدس فقد احتل العامل الثالث من حيث الأهمية في تحديد العوامل التي تدفع بالسكان للبحث عن مساكن بديلة، في حين احتل موضوعاً نقص الخدمات والمرافق العامة المركزين الرابع والخامس، وبلغت نسبة كل منهما 7,5% و 9% على التوالي. (انظر جدول 7). ويذكر هنا أن ما تكشف عنه معطيات جداول (5، و 6، و 7) تفيد بتباين طفيف بين المنطقتين، وهذا يؤكد أن سكان المنطقتين يعانون مشكلات مشتركة.

وعلى ضوء ما كشفت عنه هذه الدراسة يمكن إجمال خصائص هذه التجمعات فيما يلي:

- صغر نسب المساحة المخصصة للطرق والممرات، وانعدام المساحات المخصصة للحدائق والمتنزهات العامة.

- عدم تناسق الإعمار والبناء في أماكن ممنوعة وغير مهيكلية، تتخذ شكل منحدرات خطيرة وأودية.

- انهيار بعض المباني القائمة، ومخالفة قوانين البناء والتصاميم التقنية والهندسية الصحية السليمة.

- تدهور في المرافق والتجهيزات الأساسية والخدمات؛ نتيجة زيادة الضغط السكاني عليها بشكل لا يستوعب حاجات السكان.

- التدهور في شبكة الطرق والأزقة؛ حيث يصعب ولوج سيارات الإسعاف والمطافئ والأمن في حالات الطوارئ وازدياد مشكلات الازدحام والضوضاء والتلوث البيئي.

- عدم كفاية الخدمات المختلفة الصحية، الإدارية، التجارية، التعليمية؛ من حيث الكم أو التوزيع.

- غياب أو تدهور نظام جمع النفايات والصرف الصحي وانتشار مكبات النفايات عشوائياً واللجوء إلى حرق النفايات الصلبة أحياناً؛ مما يسبب تلوثاً خطيراً ومضراً بالبيئة والإنسان بشكل مباشر.

- صغر مساحة المساكن وارتفاع معدلات الكثافة السكنية.

- انتشار ظاهرة البناء الرأسي دون التزام بقوانين البناء والتصاميم التقنية والهندسية والصحية السليمة؛ مما يثير القلق والخوف من حدوث كوارث وأضرار لا تحمد عقباه.

- تدني مستويات التعليم لدى أرباب الأسر على الرغم من أن 52% منهم هم من فئة الأزواج الشابة (20-40 عاماً).

- تشكل هذه البيئات أحزمة فقر؛ كون غالبية الملتحقين بسوق العمل من سكانها عمالاً عاديين يتقاضون أجوراً تقع ضمن خط الفقر أو قد يتجاوزهم بعضهم بقليل.

وتؤكد نتائج الدراسة أن عدد سكان المناطق العشوائية والفقر الحضري في تنام مستمر، بدليل أن عدد سكان المناطق العشوائية قيد الدراسة (رأس خميس

وضاحية السلام) فاق عدد سكان المناطق المجاورة لها، وهذا هو حال بقية مناطق مخيمات اللاجئين المجاورة للمدن، أو تلك التي أقيمت في أحيائها قبل ستين عاماً. من هذا الباب فالدراسة تدق ناقوس الخطر، على اعتبار أن هناك تجمعات عشوائية تحتضن أعداداً ضخمة من المهاجرين بمشكلاتهم الاجتماعية والصحية والبيئية المعقدة، ومن هذه المناطق الضواحي المتاخمة لحدود مدينة القدس وبخاصة كل من: بلدة كفر عقب، والرام ومخيم قلنديا ومحيطه، وبلدة العيزرية، والعيسوية وسلوان وبيت حنينا وصور باهر، وكلها من ضواحي مدينة القدس، هذا بالإضافة إلى القرى المحيطة بها من الشمال الغربي والشمال الشرقي والجنوب، التي بحكم محدودية المساحات المخصصة للبناء فيها، وبسبب النمو السكاني المرتفع فيها، أصبحت هي الأخرى نماذج للسكن العشوائي القسري.

#### 6- الواقع والتداعيات الناجمة عن السكن غير المنظم في منطقة الدراسة:

على ضوء ما كشفت عنه الخصائص الفيزيائية، والاجتماعية، والاقتصادية، والشرعية، للموقعين السابقين، وما شابهما من مناطق سكن غير منظم في الأراضي الفلسطينية المحتلة، فإن أهم ما يميز تلك البيئات من صفات وخصائص، وأهم ما يتوقع من آثار وتداعيات مترتبة على هذه الأوضاع، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1 - غياب شبكة الطرق الداخلية والمنظمة: تتصف مناطق السكن غير المنظم بأوضاع مرورية صعبة؛ حيث إن الاعتداءات على الشوارع، والمساحات، والمواقف تعد المعلم الأبرز الذي يميز تلك المناطق. وتزداد درجة الاعتداء؛ بحيث تصل نسبة البناء المقام على قطع الأراضي قرابة 90% من مساحتها، وغالباً ما يكون ذلك على حساب الطرق والممرات الداخلية. فليس من السهل التنقل بوسائل مواصلات داخل هذه الأحياء، وإن توافر ذلك فسيكون صعباً وخطراً.

لقد أثر غياب شبكات طرق داخلية منظمة على صحة المكان والإنسان؛ ففي الممرات الضيقة، تتجمع أكوام النفايات، ومن خلالها تصرف المياه العادمة سطحياً من البيوت، ويستحيل إيجاد مرافق عامة فيها بمواصفات سليمة للماء، والكهرباء، والهاتف. وقد تسبب تلاصق المباني في ارتفاع معدلات الرطوبة فيها، وقلة إمكانات تعرضها للشمس، وتجدد الهواء؛ مما جعلها - في الواقع - بيئة غير مناسبة للاستقرار إلا للمعوز.



صورة (5): نماذج عن الخدمات والمرافق العامة ونظافة البيئة في منطقتي الدراسة

## 2 - غياب المناطق المفتوحة والساحات الخضراء:

تفتقر التجمعات السكنية العشوائية إلى المناطق المفتوحة والساحات العامة. ويؤدي وجودها أحياناً إلى مشكلات أكثر من غيابها، فإن وجدت أصبحت أماكن لتجميع النفايات، ولهذا يعاني سكان أحياء هذه التجمعات صعوبات في خروج أبنائهم خارج منازلهم أو إقامة احتفالاتهم لضيق المكان أمامهم.

## 3 - غياب الرقابة والالتزام بالقوانين:

يعتبر موضوع الارتدادات القانونية، وضرورة التقيد بها، من أهم الأحكام التي يجب المحافظة عليها؛ لما لذلك من تأثير مباشر على تقليل، أو انعدام المساحة الخاصة بالوحدة السكنية؛ أي الفراغات المفتوحة الموجودة داخل نطاق الوحدة السكنية، التي تستغل من قبل أصحاب السكن فقط، كامتداد للفراغ الداخلي للمبنى؛ كونه يوازن بين نسبة الأرض المبنية والمساحات المفتوحة داخل الحي السكني. فالالتزام به هو المسؤول عن ظروف تهوية المساكن، وتغيير هوائها باستمرار، ووصول أشعة الشمس إلى كل غرفة في منازلها؛ لتوفير بيئة صحية نظيفة خالية من الجراثيم والأوبئة.

أما عدم التقيد بالارتدادات القانونية فيؤدي إلى تزامم الأبنية واكتظاظها، ومن ثم نشوء كثافات سكانية مرتفعة فيها، تؤدي إلى آثار سلبية متعددة، أهمها زيادة الضغط على البنى التحتية الهندسية، والاجتماعية، التي هي أصلاً قلما تكون بالمستوى المطلوب.

ويترتب على تزامم الأبنية وانعدام الارتدادات الكافية للمباني السكنية كذلك، انعدام الخصوصية للوحدة السكنية، التي تعتبر من أهم الخصائص الاجتماعية، التي يجب أن توفرها الوحدة السكنية لقاطنيها، وخاصةً في مجتمعاتنا العربية والإسلامية. فغياب هذه الخصوصية أو الانتقاص منها، سبب رئيس في كثير من المشكلات الاجتماعية بين السكان المجاورين؛ حيث يعتبر المنزل المكان الوحيد الذي يستطيع فيه الفرد ممارسة خصوصياته وشعوره بالأمان والاطمئنان.

#### 4 - تأثيرها السلبي على اتجاهات العمران في المناطق الحضرية المجاورة:

إن نشوء هذه التجمعات السكنية في أماكن غير مخطط لها أصلاً، قد يكون له دور واضح في توجيه البناء، والتوسع العمراني للمدينة باتجاه هذه التجمعات السكنية، التي غالباً ما تكون متناثرة، وفي معظم الأحيان يكون هذا الامتداد باتجاه الأراضي الزراعية الخصبة، ومن ثم يؤدي إلى انتشار البناء عليها. كذلك فإن امتداد هذه الأحياء ونشوءها على مناطق غير منظمة، يمكن أن يكون على حساب استعمال آخر أكثر ملاءمة كأن يكون زراعياً أو صناعياً.

#### 5 - غياب خدمات البنى التحتية الاجتماعية:

إن غياب خدمات البنى التحتية الاجتماعية، من صحية، وتعليمية، وثقافية، وترفيهية، علاوة على نقص أو غياب للمؤسسات العامة والخاصة، وتدهور في نوعية المرافق وخدمات البنى التحتية، يؤدي إلى إحداث خلل كبير في عناصر البيئات السكنية ومقوماتها، وينعكس سلباً على راحة سكانها واستقرارهم. فقد عبرت نسبة 37,5% من عينة الدراسة عن عدم رضاها عن الخدمات والمرافق المتوافرة. وعليه فإن غياب ذلك، أو محدوديته التي لا تلبي الحدود الدنيا لاحتياجات السكان، وبخاصة من مرافق التعليم الأساسي، والصحة الأولية، هي من مؤشرات عدم ملاءمة البيئة للسكن؛ لما لها من آثار على راحة سكان هذه المناطق. وتعاني هذه الأحياء - على وجه الخصوص - نقصاً كبيراً في الخدمات التعليمية، والصحية، والترفيهية؛ مما يشكل عائقاً قوياً أمام ساكنيها من حقوق أساسية لهم، ويحرمهم من تكافؤ الفرص مثل الآخرين.

#### 6 - غياب الشروط الإنشائية والمعمارية للمباني:

نظراً لنشوء هذه الأحياء وأمثالها في ظل غياب كامل للتخطيط والتنظيم، ومن دون الحصول على رخصة من الجهات المسؤولة، ومن ثم عدم الالتزام بشروط



تنظيمية، أو إنشائية حضرية صحيحة، بالإضافة إلى غياب القضايا المعمارية والجمالية للمنزل وحسن التصميم، وعدم التأكد من قيام عناصر المبنى بوظائفها، يخشى أن تسبب هذه الأنماط العمرانية كوارث لا تحمد عقباه، خاصة بعد شيوع نظام المباني متعددة الطبقات في هذه البيئات، التي تعرض بعضها للانهدام في أثناء عمليات البناء. وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الذين يقومون ببناء هذه المنازل، ليسوا ساكنيها في الغالب، وخاصة في ضاحية السلام، بل هم أشخاص قاموا بشراء قطع من الأراضي أو السيطرة عليها، بطرق أقل ما يمكن تسميتها غير قانونية، ثم البناء عليها دون تراخيص مسبقة، ومن ثم بيعها للمواطنين.

إن ما توضحه معاناة المخططات الهيكلية والأوضاع البنيوية والاجتماعية والاقتصادية في العديد من مخيمات اللاجئين والمناطق شبه الحضرية في ضواحي المدن الفلسطينية وأحشائها، وما تسنى رصده من مشكلات بيئية وتنموية فيها، يؤكد تفشي ظاهرة الأحياء الحضرية غير المهيكلة، والسكن العشوائي في غالبية التجمعات السكانية الفلسطينية المحكومة أصلاً بمخططات هيكلية قسرية من قبل الاحتلال الإسرائيلي وإجراءاته؛ مما أدى إلى وجود واقع صعب ومعقد ومستقبل مبهم، على الأقل في ظل الظروف الراهنة والمستقبل المنظور. ومع ذلك تشير معطيات هذه الدراسة إلى أن المشكلة الأكثر خطورة تتجلى في تفشي السكن العشوائي في التجمعات السكانية القريبة من المدن الرئيسية، علاوة على مخيمات اللاجئين الفلسطينيين، سواء تلك الموجودة أصلاً ضمن حدود هذه المدن أو القريبة منها، التي ما لبثت أن تحولت خلال فترة قصيرة (منذ عام 1994 - حتى الآن) إلى مدن شبه حضرية منعدمة التجهيز، مع ما يصاحب ذلك من أضرار بليغة، تستهدف البيئة والتنمية البشرية، إضافة إلى استهدافها صحة ساكنيها وسلامتهم وأمنهم.

إن استمرار تنامي الطلب المتزايد على السكن والبحث عن سكن رخيص وقريب من أماكن العمل "في إسرائيل"، وبشكل خاص لسكان المناطق القريبة من القدس، أو للعمل داخل المدن الفلسطينية بعد قيام إسرائيل بتنفيذ جدار العزل، وعدم السماح للعمال بالعمل في إسرائيل دون الحصول على تصاريح. وكنتيجة للمستجدات التي تلت انتفاضة الأقصى (2000)، وما تمخض عنها من ارتفاع في معدلات البطالة لدى السكان الريفيين الذين كانوا يعتمدون على العمل عند إسرائيل، وما واكب تنفيذ جدار الفصل من زيادة في نسبة العاطلين على العمل، علاوة على الضائقة السكنية التي يواجهها السكان العرب في القدس، الناجمة عن عدم سماح سلطات الاحتلال بمنح

المقدسيين ما يحتاجون إليه من تراخيص لإنشاء مساكن لهم، ولضيق نسبة المساحات المخصصة للبناء لهم داخل حدود المدينة، ولارتفاع أسعار الأرض والبناء والمساكن؛ هذه الأسباب جميعها دفعت العديد من الأسر إلى البحث عن بدائل توفر لها مسكناً رخيصاً نسبياً، وقريباً من بيئة العمل، والخدمات العامة. وتنامت على ضوء هذه الأوضاع ظاهرة السكن العشوائي. بالمقابل غابت - نتيجة سياسات إسرائيلية مقصودة، وفلسطينية غير قادرة - إمكانية وضع بدائل لما يجرى من انتهازية لأصحاب المصالح والتصاميم العمرانية والتنظيمية، وانتشرت ظاهرة الاعتداء على الأملاك. وتنامت الظاهرة أمام مبرر أساسي على الرغم من كل عيوبها وأخطارها، وهو صمود الإنسان الفلسطيني وحقه في البقاء على أرضه.

ومع ذلك، تبقى مناطق السكن العشوائي في الأراضي الفلسطينية - شأنها شأن شببهااتها في دول العالم وإن اختلفت في أسباب النشأة والتطور والأنماط والتركيب أو في شرعيتها - تجمعات سكنية نشأت في غياب التخطيط العام، وتمثل خروجاً عن القانون، وتعدياً على أملاك الدولة والخواص، وهي مناطق محرومة من معظم أنواع المرافق والخدمات الأساسية وشبكات الصرف الصحي، والربط بالكهرباء الآمن، ونقاط الأمن، ونقص في كم ونوعية الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والمواصلات، علاوة على سوء تنظيمها الداخلي وصعوبة الحركة في ممراتها الضيقة لتوفير الخدمات الطارئة لمواطنيها كالإطفاء والمواصلات والأمن والحركة. وكنتيجة لغياب البنى التحتية في هذه المناطق، ولاسيما شبكات الصرف الصحي، ونقص الخدمات والمرافق العامة في تلك المناطق عبرت نسبة كبيرة من ساكنيها عن رغبتها في الانتقال إلى بيئات أخرى. هذا يؤكد أن هذه المناطق وأمثالها لا تشكل بيئات جاذبة لاستقرار حضري، بل لا تعدو أن تظل - من وجهة نظر ساكنيها - حلاً مؤقتة لمشكلاتهم الطارئة المتمثلة - أساساً - في البحث عن مساكن رخيصة، قريبة من بيئات العمل. فلا غرابة أن يعبر 51% من سكان منطقتي الدراسة أنهم انتقلوا من السكن في مخيم اللاجئين المجاور قبل انتقالهم إلى مساكنهم الحالية. وأن 58% من أرباب الأسر في هاتين المنطقتين فضلوا ترك مساكنهم في مخيم اللاجئين بحثاً عن مسكن رخيص متسع يوفر لهم شيئاً من الهدوء والنظافة. وكدليل على أن هذه البيئات لا تشكل بيئات جذب واستقرار لساكنيها، لما تتصف به من خصائص معمارية وتنظيمية وهندسية، عبر نحو 27% من أرباب الأسر عن رغبتهم في الانتقال إلى مساكن أكبر مساحة في بيئات هادئة

تتوافر فيها خدمات التعليم والصحة والنظافة، جل هؤلاء أفادوا بأنهم لا يملكون البيوت التي يسكنونها.

وعلى الرغم من تأكيد جل المواثيق الدولية حق الإنسان في السكن المناسب، وفي مستوى معيشي كافٍ للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته ولخلفه (المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في ديسمبر سنة 1948)، (الأمم المتحدة، 2002). وتؤكد أدبيات الإسكان أن السكن في بيئة سليمة ونظيفة، تتوافر فيها شروط العيش الكريم للأجيال الحالية والقادمة، حق من حقوق الإنسان، ومؤشر قوي على التقدم والازدهار، وأن غياب هذا المؤشر، يمثل الفوضى وعدم الاستقرار؛ على اعتبار أن هذا المؤشر يشكل حجر الزاوية في تحقيق الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وأن انعدامه أو غيابها، يعني ضعفة باقي الحقوق المرادفة، كالحق في العمل وحق التعليم وحق الصحة وغيرها من الحقوق الأساسية. وتأكيداً لما ورد من تشريعات بخصوص هذا الحق، فإن الدستور الفلسطيني يشير إلى أن السكن حق مشروع وحق دستوري للمواطنين الفلسطينيين جميعاً. إلا أن واقع الأمر في الأراضي الفلسطينية المحتلة عموماً، ومنطقة القدس خصوصاً، يشير إلى عكس ذلك تماماً، بل تتجه الأمور بهذا الخصوص إلى ما هو أسوأ.

#### 7 - نحو استراتيجية وطنية فلسطينية للتعامل مع ظاهرة السكن العشوائي:

يتطلب توفير السكن الملائم لجميع المواطنين دون استثناء، صياغة سياسات تمكينية للمأوى، ترتبط بالواقع وبالسياسات العامة. ومن ثم فإنّ الأسس التي ترتكز عليها السياسة الإسكانية الفلسطينية، لا بد أن تنبع من الاحتياجات المختلفة للمواطنين، وتلبي الطلب المتزايد على المساكن والمرافق الأخرى؛ مما يعني تعزيز الإطار القانوني اللازم، لتنفيذ هذه السياسة، وخاصة المتعلقة بتوفير السكن منخفض التكاليف، وإمكانية تعديله، ليلبي الاحتياجات الخاصة للفئات الضعيفة والمحرومة، من ذوي الدخل المنخفض والفقراء، ولمعرفة تأثيرها على البيئة والتنمية الاقتصادية. ويجب أن تتضمن السياسات السكانية ما يلي:

- توفير نظام معلومات متكامل يتعلق بالمأوى والنشاطات ذات العلاقة.

- مراعاة السياسات الإسكانية لاحتياجات المواطنين، بمختلف شرائحهم ومستوياتهم.

- رسم سياسة وطنية خاصة بموضوع مخيمات اللاجئين تضمن التعاطي المرحلي دون المس بالحقوق المشروعة لهم.

- إيجاد إطار تشريعي مرن قادر على الاستجابة للمتغيرات.

- ضمان الحيابة القانونية - بما فيها من تعزيز لحقوق والتزامات - للمالك والمستأجر.

- تشجيع القطاع الخاص على تمويل السكن.

- اعتماد سياسات إقراض ميسرة للسكان والقدرة على تحسين إدارتها وكفاءتها.

- صياغة سياسات تكفل توفير وصول الخدمات الأساسية لمختلف شرائح المجتمع الفلسطيني.

- المشاركة الفاعلة من قبل القطاعات المختلفة في صياغة السياسة العامة للإسكان.

إلا أنه ليس المهم صياغة استراتيجية وطنية نظرية للإسكان الفلسطيني بل المهم هو مدى واقعيته والقدرة على تطبيقها. من هنا فإن ما يمكن تضمينه من أساليب وسيناريوهات لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي وتداعياته في الأراضي الفلسطينية عامة، وفي الضفة الغربية ولا سيما في مدينة القدس وإقليمها - على وجه الخصوص - لن يكتب له النجاح ما لم تنسحب إسرائيل من جميع الأراضي الفلسطينية التي احتلتها بعد عام 1967، وانسحابها من المستوطنات التي أقامت فيها. ويتم التوصل إلى حل عاجل وعادل لقضية اللاجئين الفلسطينيين، يترتب عليه حل واضح لمستقبل مخيماتهم.

ولن يكون ممكناً الآن طرح أية حلول لهذه الظاهرة سواء على الصعيد العام أو المحلي ما دامت إسرائيل - بموجب اتفاقية أوسلو - تسيطر على ما يتعلق بالمخططات الإقليمية والهيكلية وتتحكم بها، وتتولى قضايا تخطيط استعمالات الأراضي، وتستمر في تنفيذ سياسات الاستيطان والعزل. فهي تسعى بسيطرتها تلك إلى إغراق المجتمع الفلسطيني بمشكلات اجتماعية واقتصادية تفوق قدرته الاحتمالية له وتجبره على البحث عن بدائل لحياة كريمة خارج وطنه.

فعلى سبيل المثال لا الحصر، كيف يمكن التعاطي مع ما تعانيه منطقتا الدراسة من مشكلات واقتراح حلول لها ما دام معظم المباني المقامة فيهما يعود تاريخ بناء الغالبية العظمى منها إلى ما بعد عام 2000 - تعتبرها إسرائيل غير

قانونية، ومن ثم فهي مهددة في أي وقت بإصدار قرارات بهدمها، بينما تغض الطرف حالياً عن اتخاذ أية إجراءات بشأنها. في الوقت ذاته تعتبر منطقتا الدراسة خارج نطاق صلاحيات السلطة الفلسطينية؛ حيث لا يسمح لها التدخل أو اتخاذ أية إجراءات بخصوص التنظيم العمراني فيهما. هذه الحالة تتكرر في جميع التجمعات السكنية الواقعة ضمن حدود بلدية القدس التي تعتبرها السلطات الإسرائيلية جزءاً من الأراضي التابعة لها. وكذلك كيف يمكن التعاطي مع ما يقع من مخالفات في مخيمات اللاجئين التي تعتبر - وفقاً لطبيعتها السياسية - تابعة لإدارة وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين على الرغم من تموضعها في أحشاء المدن أو ضمن حدود مخططاتها الهيكلية.

على ضوء ما تقدم سيبقى الحديث في وضع مقترحات أو توجهات لوقف ظاهرة السكن العشوائي أو معالجتها، أو حتى للحد من تداعياتها مجرد اقتراحات غير واقعية، بل غير عملية في الوقت ذاته. وستزداد الأمور سوءاً؛ حيث لا يلوح في الأفق القريب أية بوادر للتوصل إلى حل سياسي للقضية برمتها. وعليه، فإن ما تفصح عنه مكونات ظاهرة السكن غير المنظم في الأراضي الفلسطينية عامة، وفي مدينة القدس ومحيطها الحضري خاصة، من تعقيدات سياسية واجتماعية وهندسية وثقافية متداخلة وكبيرة، لن يسمح باتخاذ حلول ناجعة لما هو قائم، حتى في حال انسحاب إسرائيلي من الأراضي المحتلة بعد عام 1967. وستظل مخيمات اللاجئين - خاصة الموجودة في أحشاء المدن أو على أطرافها - تمثل نماذج حية لفوضى التخطيط العمراني، غير قابلة حتى للتطوير والارتقاء. ويندرج هذا الحال على كثير من الأحياء والضواحي والتجمعات السكانية الأخرى، التي شهدت منذ توقيع اتفاقية أوسلو نمواً عمرانياً عشوائياً باتت أساليب التطوير والارتقاء غير مجدية لعلاجها، بل يمكن اعتبار تنفيذها هدرًا للموارد.

فالمطلوب حالياً هو إيقاف تفشي هذه الظاهرة والحد من تداعياتها من خلال تدخل مباشر للدولة الفلسطينية على كامل حدود الأراضي الفلسطينية عام 1967. وفي حال تحقيق ذلك، وانسحاب إسرائيل من الأراضي المحتلة، فإن أساليب معالجة السكن العشوائي يمكن أن تنجح من خلال تطبيق أحد السيناريوهات التالية:

أولاً: الإزالة الكاملة وإخلاء المنطقة وإعادة التوطين في مناطق أخرى. ويمكن استخدام هذا الأسلوب في المناطق العشوائية المقامة على الأراضي الحكومية ذات المواقع المهمة، وخاصة غير المخصصة للبناء كالشوارع والمناطق العامة.

ثانياً: الإزالة الكاملة وإعادة التوطين في المنطقة نفسها، ويمكن استخدام هذا الأسلوب في المناطق المبنية على أراضي الأوقاف أو الأراضي الخاصة، بعد التأكد من معايير صلاحيتها للسكن فيزيائياً وبيئياً واجتماعياً.

ثالثاً: التطوير والارتقاء بالمناطق العشوائية؛ بهدف تحسين الظروف المعيشية عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً لتوفير حياة كريمة للسكان. على أن يشمل الارتقاء بالمنطقة رفع المستوى الإنشائي والبيئي للمنظومة السكنية والمحافظة على الطاقة الاستيعابية السكنية، (إيمان المصري، 2012: 204-208).

بالتأكيد لن يتحقق ذلك إلا من خلال تبني دولة فلسطينية كاملة السيادة استراتيجية شاملة متكاملة تتبع أسلوب التطوير المستدام الذي يعتمد على توظيف مبدئي المشاركة والمحلية في تحقيق التنمية المستدامة. (زينب البلداوي، 2008: 35-36).

من هنا لا بد من وضع حد للتنامي المستمر للعشوائيات. ولا بد من توفير موارد مستدامة قادرة على توفير تنمية مستدامة لها، ومؤسسات تمارس الضبط الاجتماعي، وتجهيزات أساسية على المستوى البيئي. وهذه كلها غير متوافرة، وهو ما ينذر بالكارثة صحياً، وبشرياً، واجتماعياً، لمستقبل الأجيال القادمة. وعليه فإن الأمر يقتضي - بحسب الدراسة - نهج أسلوب ورؤيا جديدة في التعامل مع هذه المناطق بعيداً - إلى حد ما - عن الحسابات السياسية المطلقة التي أغرقت هذه المناطق في ركام من المشكلات والفوضى العالقة إلى أجل غير مسمى.

## 8 - الخلاصة:

مما سبق، يتبين أن ظاهرة البناء العشوائي، وما تحمله من أبعاد تخطيطية، وتنظيمية، واجتماعية، واقتصادية، تنعكس مباشرة على البيئة المعيشة للسكان بشكل خاص، وعلى البيئة الحضرية بشكل عام. وبما أن هذه الانعكاسات ذات الأبعاد المتعددة لا تؤثر على قاطني الأحياء العشوائية فقط، بل تتجاوزهم لتؤثر على سكان المدن المجاورة لها، والمجتمع بشكل عام، فإن مشكلة البناء العشوائي من أهم المشكلات التي تهدد البيئة الحضرية، وهي من ثم تسبب الخلل والارتباك في عناصر المدينة وتركيباتها الحضرية. في الوقت ذاته تؤثر هذه المشكلات سلباً على الواقع الاقتصادي، والاجتماعي، والصحي، والتعليمي، للمجتمع، وتحد من تطويره ونموه، وتسبب له الكثير من المشكلات التي قد تقف السلطة المركزية

عاجزة عن حلها. يترتب على ذلك بالتأكيد خطورة هذه الظاهرة وصعوبة علاجها إذا ما استفحلت وعم انتشارها بنسبة عالية في بيئات المجتمع السكنية.

إن القضاء على هذه الظاهرة، ومظاهرها أمر ليس يسيراً، بل يمكن القول إنه - في ظل الظروف والمعطيات السياسية والاجتماعية والاقتصادية الحالية التي يعيشها المجتمع الفلسطيني في الأراضي الفلسطينية - ليس ممكناً. في الوقت ذاته يعني ترك هذه المشكلة زيادة الأمور السكنية تعقيداً، ويؤدي في الوقت نفسه إلى رفع المعاناة الاجتماعية والاقتصادية. وعليه لا مجال لقيام أية تنمية بشرية أو ثقافية، أو اجتماعية، دون توافر الأمن والاستقرار والتخطيط المستقبلي العقلاني المحكم، الذي تسهم فيه مؤسسات الدولة المعنية بالتخطيط، وقطاع الإسكان، وبالشراكة مع الهيئات والسلطات المحلية، ومنظمات المجتمع المدني، والخبراء الاجتماعيين والنفسيين في التخطيط، أو إعادة التعاون في تخطيط ما تم القيام به وفق أسلوب علمي تشاركي.

أما في مقام الاستفادة من التجارب العالمية والإقليمية الرائدة في هذا المجال فيعتقد الباحث أن مجال الاستفادة كبير في حال التخلص من هيمنة العامل السياسي ممثلاً بالاحتلال على المشهد بمختلف أطرافه وتداعياته. وعلى الرغم من خصوصية الواقع الفلسطيني، لا بد من استمرار العمل لوقف هذه الظاهرة العضال التي باتت تهدد مستقبل البيئات الحضرية الفلسطينية، وذلك من خلال تجنب إغراق سوق العقار بعروض سكن غير مناسبة ترفضها ثقافة الإنسان الفلسطيني، مع الأخذ بعين الاعتبار التحولات الاجتماعية والثقافية التي تعرفها الأسرة الفلسطينية، والعمل على منع الحيازات غير القانونية للعقارات، وتوفير سكن مناسب لدخل الفئات المهمشة والفقيرة، وتحرير الأراضي قانونياً وفتحها للتعمير، وإنجاز تصاميم تتلاءم والتهيئة الحضرية المستقبلية، بما يستجيب للطلب المتزايد على السكن. وكذلك لا بد لتحقيق ذلك من ترشيد وعي المواطنين في هذه البيئات وغيرها عبر حملات توعوية موجهة، والتحضير الدائم للتنمية المستدامة وتوفير الأمن وإعمال القانون.

## 9 - التوصيات:

على ضوء ما تقدم توصي هذه الدراسة بضرورة اتخاذ الخطوات التالية:

1 - توضيح أسباب مشكلات الإسكان الفلسطينية وطبيعتها، للمؤسسات

والهيئات الدولية والعربية والإسلامية وإلزامها اتخاذ مواقف عملية للحد من أخطارها ومعالجة آثارها.

2 - إلزام سلطات الاحتلال الإسرائيلي دولياً بالقرارات الدولية وإنهاء احتلالها للأراضي الفلسطينية؛ على اعتبارها السبب الرئيس والمؤثر في معاناة الشعب الفلسطيني ومشكلاته.

3 - العمل على بناء جهاز رئيس يتولى إعداد المخططات الهيكلية بعد اتخاذ الإجراءات الضرورية لإلغاء المخططات الانتدابية والاحتلالية السارية.

4 - إعداد استراتيجية وطنية شاملة للإسكان الفلسطيني، تراعي الواقع الحالي ولا تتعارض مع حقوق الشعب الفلسطيني وتطلعاته الوطنية.

5 - إيلاء مدينة القدس ومحافظةها اهتماماً خاصاً ووضع استراتيجية إسكان خاصة بها؛ للمحافظة على معالمها العمرانية وتراثها الحضاري من جهة ولتوفير مقومات الصمود والاستمرار لأهلها العرب الفلسطينيين.

6 - تفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في التخطيط العمراني والتنسيق بين المؤسسات.

7 - تعزيز دور السلطات المحلية وتقويتها، من خلال إعطائها صلاحيات أوسع للمراقبة والمتابعة والتنفيذ.

8 - صياغة أسس ومعايير واضحة، تحدد على ضوءها أنواع استخدامات الأرض ومستواها والعمل بموجبها.

9 - تبني السلطة المركزية لمشروع وقف انتشار هذه الظاهرة، وذلك بوضع آليات وقوانين صادرة بحق المخالفين، تكون رادعة بما فيه الكفاية بمنع تكرار هذه الظاهرة.

10 - إلزام البلديات وملاك الأراضي القيام بإعداد مشاريع إفراز قبل الشروع بإعطاء تراخيص بناء لهم.

11 - منع إصدار أي تراخيص جديدة أو معاملات بدل خدمات في المناطق الزراعية إلا لمن تنطبق عليه الشروط التنظيمية، ودراسة وضع المباني المقامة في هذه المناطق التي لم تحصل على تراخيص أو لم يتم إيصال الخدمات إليها وإيجاد آليات مناسبة للتعامل معها.



12 - عدم إعطاء خدمات للمباني ذات الطابع المؤقت التي يلجأ بعدها الملاك إلى إقامة أبنية بحسب أهوائهم، وهي ظاهرة تتكرر ولها آثارها السلبية.

### المراجع:

- أحمد إسماعيل أبو الهيجاء (2001). نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي: الأردن. *مجلة الجامعة الإسلامية*، مجلد 9، عدد 1: 9-58.
- أسامة العيسوي (2008). حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة، الدراسات الهندسية والطبيعية، *مجلة الجامعة الإسلامية*، عدد 16، 1: 136-154.
- الأمم المتحدة (2002). مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. *استراتيجيات التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء*. الدورة التاسعة عشرة، نيروبي 5-9 مايو، 2002.
- الأمم المتحدة، مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية في الأراضي الفلسطينية المحتلة (2009). *أزمة التخطيط في القدس الشرقية - تقرير حول ظاهرة البناء غير المرخص: متوفر على: <http://unispal.un.org/pdfspFocus.3004099.pdf>*
- إياس الدايري (2007). *مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الأسر والسكان*. المؤسسة العامة للإسكان، الجمهورية العربية السورية: دمشق.
- إيمان رباح المصري (2012). *السكن العشوائي في محافظات غزة*. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية، غزة.
- بلدية مكة المكرمة (2008). *مشروع لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة*.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2012). *التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، 2007، النتائج النهائية*، الأراضي الفلسطينية، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (1997). *التعداد العام للسكان والمساكن*. رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2007). *إحصاءات استعمالات الأراضي في الأراضي الفلسطينية*. 2007. رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2008). *مسح التجمعات السكانية: النتائج الأساسية*، 2008، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2011). *واقع الظروف السكنية في الأراضي الفلسطينية للعام 2010*، بيان صحفي بمناسبة يوم الإسكان العربي. بتاريخ (2011/10/2).
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2010). *مسح ظروف المسكن: النتائج الأساسية*. رام الله، فلسطين: مطبعة أبو عوش.
- حمدي الخواجا (2001). *الحقوق السكنية في الأراضي الفلسطينية، وأبعادها التنموية*. رام الله، فلسطين: مطبعة أبو غوش.
- رجا شحادة (1990). *قانون المحتل*. بيروت، لبنان: مؤسسة الدراسات الفلسطينية.
- زينب راضي البلداوي (2008). *المناطق العشوائية بين الواقع والطموح*. نحو بيئة حضرية

مستدامة: حالة دراسية (أم الورد)، مجلة المخطط والتنمية، العدد 18، السنة 12: 23-56.

سناء ساطع عباس وعبد الرزاق الطارش و ميادة لطفي عبد الوهاب (2009). الخصائص المورفولوجية لمستقرات المتجاوزين "دراسة دراسة تحليلية باستخدام تقنيات التحسس النائي"، مجلة الهندسة والتنمية، الجامعة المستنصرية، العراق، المجلد 13، العدد 1: 1-22. متوفر على: <http://iasj.net/iasj?func=fulltext&als=28314>

عبد الكريم عوض مصطفى (2011). مشكلة الأحياء الفيرة والهامشية: ظاهرة متعددة الأبعاد، جامعة عمر المختار، ليبيا، العدد (12): 35-66، متوفر على: [http://omu.edu.ly/en\\_mg/?page\\_id=118](http://omu.edu.ly/en_mg/?page_id=118)

عبد الله العلي النعيم (2004). الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية. ورقة قدمت في ندوة الانعكاسات الأمنية وقضايا السكان والتنمية، القاهرة. 22/12/2004م.

علا مصطفى (1998). الطفل في المناطق العشوائية. المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، مصر، القاهرة.

قاسم الربداوي (2012). مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية، مجلة جامعة دمشق، المجلد (28)، العدد (1): 430-443.

كمال سلطان (2007). دراسة عن المناطق المتخلفة عمرانياً والعشوائيات، متوفر على: <http://www.elbenna.com>

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا (الأسكوا) (2008). وضع وآفاق المدينة العربية: التحضر وتحدي الأحياء الفقيرة، نيويورك، الأمم المتحدة، ج 1.

مصطفى محمد موسى (2010). التكس السكاني العشوائي والإرهاب. جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، السعودية.

معن الشبلي وتوماس برينزكات وباتريك وكلي ورزان عبدالوهاب، وآخرون (2009). مناطق السكن العشوائي في حلب، تصنيفات سريعة. برنامج التعاون التقني السوري-الألماني، للتنمية العمرانية المستدامة، GTZ مشروع التطوير العمراني المتكامل لمدينة حلب، UDP، سوريا. <http://4gepgraphy.com/vb/showthread.php?t=1971>

معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج) (2007). الوضع الديموغرافي والكثافة السكانية في الأراضي الفلسطينية المحتلة، بيت لحم، فلسطين.

الموسوعة الجغرافية (2009). تحديات السكن العشوائي، متوفرة على: <http://coeng.uobaghdad.edu.iq/uploads/m/2012/9/Combine>

هشام الديراوي وجمال نافع وعماد قنديل وفوزي الفرا (2009). إعادة تطوير وتأهيل عشوائية حكر الجامع، دائرة التنظيم والتخطيط الحضري، بلدية دير البلح، غزة، فلسطين.

هناء الجوهري (2008). ثقافة التحايل: دراسة ميدانية لنماذج من التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى. الطبعة الثانية، القاهرة: جامعة القاهرة.

وحدة الحنكاوي وصفا الدين علي وأنوار صبحي. (2012). المجمعات السكنية المصممة بوصفها

بديلاً عن البناء العشوائي وأثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة، مجلة الهندسة، المجلد (18)، العدد (8): 160-186. متوفر على: <http://coeng.uobaghdad.edu.iq/uploads/m/2012/9/Combine>

Abrams, C. (1966). "Squatter Settlements: The problem and the opportunity. Ideas and methods exchange No. 63. Washington D.C.: Office of International Affairs, Department of Housing and Urban Development.

De Soto, H. (1990). *The other path, The invisible revolution in the third world*. New York: Harper and Row Inc.

De Soto, H. (1997). *Dead capital and the poor in Egypt*. The Egypt Center for Economic Studies, Cairo.

Geoffrey, P. K. (1977). *Urban housing in the third world*. London: Leonard Hill, Boston, Rutledge, & Kegan Poul.

Srinivas, H. (1991). Viability of informal credit to finance law - Income housing: case study of three squatter settlements in Bangalore, India. Unpublished Masters Thesis Report. Settlement Development. Asian Institute of Technology.

Turner, J. (1968). Housing priorities, Settlements. Patterns, and urban development in moderizing countries, *AJP Journal*/ November, pp.354-363.

Turner, J. (1969). Uncontrolled settlements: Problems and policies, *International Social Development Review*. N0.1. New York: United Nation.

UNCHS "Habitat" (1987). *Global report on human settlements*. London: Oxford University Press.

<http://mrpc.ps/ar/news.det-90>

<http://www.un.org/unrwa/Arabic/nrdex.htm/2012>.

<http://www.gdrc.org/uem/define-squatter.html>

<http://www.mrpc./ar/news.det.90>

<http://www.inweb18.worldbank.27/8/2005>

قدم في: مارس 2013

أجيز في: ديسمبر 2013

## ملحق (١) نموذج الاستبانة

أخي الكريم / أختي الكريمة :

يقوم الباحث الدكتور مسلم أبو حلو من دائرة الجغرافيا ودراسات المدن في جامعة القدس بإجراء دراسة بعنوان (خصائص السكان والمسكن للمناطق العشوائية في ضواحي مدينه القدس... دراسة حالة في حي رأس خميس، وضاحية السلام). لتعرف واقع ظروف الحياة السكنية وخصائص السكان في هذه البيئات، في محاولة للتوصل إلى حلول ومقترحات لعلاجها أو الحد منها. يرجى تعاونكم بالإجابة عن فقرات هذه الاستبانة بصدق وموضوعية من أجل تحقيق أهداف هذه الدراسة علماً بأن البيانات التي ستجمع سيتم التعامل معها بسرية تامة ولأغراض البحث العلمي.

شاكرين لكم حسن تعاونكم.

الباحث

د. مسلم أبو حلو

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم الاستثمار: ( ) اسم المنطقة ( )

### القسم الأول - بيانات عن رب الأسرة :

العمر سنة	الجنس	الحالة الاجتماعية	المستوى العلمي	المهنة	الوظيفة	الدخل بالدينار

- 1 - عدد الأبناء دون سن عام 14: ( )
- 2 - عدد الأبناء المتزوجين المقيمين مع الأسرة: ( )
- 3 - عدد الأبناء الملتحقين بالدراسة: ( )
- 4 - عدد الأبناء والبنات العاملين: ( )
- 5 - عدد الأقارب المقيمين مع الأسرة: ( )
- 6 - مجموع أفراد الأسرة: ( ) ذكور ( ) إناث ( )

### القسم الثاني - بيانات عن المسكن:

دون في الجدول أدناه كلمة موجود أو غير موجود، وعدد غرف النوم الموجودة في المنزل.

صالون	فرنجة	مطبخ	بلكون	حمام	غرفة نوم

- 1 - ملكية مسكنك الحالي ؟ هل المنزل الذي تقيم به الأسرة حالياً ؟  
☐ ملك ☐ إيجار ☐ أخرى
- 2 - ما مساحة مسكنك الحالي الذي تقيم فيه ( متر مربع )
- 3 - ما نوع المسكن الحالي الذي تقيم به الأسرة ؟:  
☐ مستقل ☐ شقة في مبنى ☐ براكية ☐ غير ذلك

4- هل معظم واجهات المسكن الحالي من:

☐ الحجر ☐ الطوب ☐ الباطون ☐ غير ذلك (حدد)؟

5 - ما عدد الطوابق في المبنى الذي يوجد به مسكنك الحالي ؟ ( )

6 - كم تبلغ مساحة قطعة الأرض المقام عليها المسكن الحالي ؟ (م<sup>2</sup>)؟

7 - في أي عام سكنت المنزل الحالي ؟ (عام ) .

8 - أين كنت تسكن قبل انتقالك للسكن في منزلك الحالي

(اسم القرية، المدينة، المخيم)؟

( )

### القسم الثالث - توجهات السكان:

1 - انكر أهم أسباب تركك لمسكنك القديم؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

2 - ما أسباب اختيارك للمسكن الحالي؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

3 - هل تفكر بالانتقال من مسكنك الحالي إلى مسكن آخر؟

☐ نعم ☐ لا

4- إذا كانت الإجابة نعم فلماذا؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

5 - إذا كانت الإجابة نعم، فإلى أين تفضل الانتقال؟ اسم المدينة / القرية

( )

6 - إذا كانت الإجابة لا فلماذا؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

7 - لماذا انتقلت للسكن في هذا المسكن؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

8- هل أنت / أنتِ راضٍ/ة عن مدى توافر الخدمات في مكان سكنك الحالي؟

☐ نعم ☐ لا

9 - ما سبب رضاك؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

10 - ما أسباب عدم الرضا؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

11- هل يتوافر في مسكنك الحالي صرف صحي ؟

☐ نعم ☐ لا

12 - ما أهم المشكلات التي تعانيها في مكان سكنك الحالي؟

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

شاكراً حسن تعاونك.

الباحث

د. مسلم أبو حلو

جامعة القدس

دائرة الجغرافيا ودراسات المدن